

**ДОГОВОР № 32А/1мн-█**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово

«█» █ 202█ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»** в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной Стороны, и █, именуем █ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой Стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора. Общие положения.**

1.1. По Договору участия в долевом строительстве (в дальнейшем – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.2. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Центральный район, проспект Октябрьский, д. 32а, корпус 1 (строительный).

Основные характеристики строящегося дома:

Вид – многоквартирный дом

Назначение – жилой дом

Этажность – 17

Количество этажей – 18

Общая площадь дома – 13 121,6 кв.м

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий – монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности – А

Класс сейсмостойкости – 6 баллов

1.3. Объект долевого строительства – **нежилое помещение №█**, общей проектной площадью █ кв.м, расположенное в многоквартирном доме на █ этаже в подъезде №█ (см. Приложение № 1).

По настоящему Договору нежилое помещение передаётся без внутренней отделки, свободной планировки, с выполненными следующими видами работ:

- монтаж системы отопления с отопительными приборами;
- установка оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом;
- устройство оконных сливов;
- установка алюминиевой входной двери с установкой замка, дверной ручки;
- возможность подключения к оптико-волоконному кабелю;
- устройство каналов под вытяжную вентиляцию;
- минимальная высота помещения (от верха стяжки до низа плиты перекрытия) 3,2 м.

Указанный перечень работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

В связи с передачей нежилого помещения без внутренних перегородок, Стороны пришли к соглашению о том, что после установки этих перегородок Участником долевого строительства после передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства, общая площадь нежилого помещения в соответствии с п. 1.3. настоящего договора и объем финансирования в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, перерасчету не подлежит.

Допустимое изменение площади нежилого помещения по настоящему Договору составляет 5% (пять процентов) как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади нежилого помещения. В случае изменения площади нежилого помещения в пределах допустимого изменения площади, установленной настоящим Договором, цена настоящего Договора изменению не подлежит.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – кадастровый номер 42:24:0501009:7670, общая площадь 10 781 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Центральный район, проспект Октябрьский, д. 32а, корпус 1 (строительный), принадлежит Застройщику на праве собственности на основании:

– Соглашение о перераспределении земель и земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе – городе Кемерово, и земельных участков, находящихся в частной собственности № 14-П от 21.12.2022 г., что подтверждается записью в ЕГРН № 42:24:0501009:7670-42/081/2023-1 от 09.01.2023 г.;

– Постановление администрации города Кемерово № 695 от 09.03.2023 г. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0501009:7670 по адресу: просп. Октябрьский, 32а.

1.6. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 42-24-14-2023 от 02.06.2023 г.

1.7. Застройщик обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 01.09.2025 г.

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

2.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства нежилое помещение в собственность в следующие сроки:

– Срок начала передачи – не позднее 2 (двух) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.1., 5.2.5. настоящего договора.

– Срок окончания передачи – не позднее 3 (трёх) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.1., 5.2.5. настоящего Договора.

По соглашению Сторон, возможна досрочная передача нежилого помещения, но не ранее даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Передача нежилого помещения в собственность Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Договору на передачу нежилого помещения в собственность.

2.3. Передача нежилого помещения под отделку Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Передаточный акт подписывается Сторонами после получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

С даты подписания Передаточного акта к Участнику долевого строительства переходят:

- Риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства;
- Бремя содержания объекта долевого строительства, а именно: оплата коммунальных платежей и содержания общего имущества;
- Ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

Передаточный акт является документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

2.4. Застройщик, не менее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней, до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства, обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также, предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о

последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 2.5. 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию.

2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая составления Акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня срока окончания передачи, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт.

2.6. Со дня составления предусмотренного настоящим Договором Передаточного акта или Одностороннего акта, риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

2.7. Договор на передачу нежилого помещения в собственность (или Односторонний акт) является документом-основанием для регистрации права собственности Участника долевого строительства.

### 3. Цена Договора и порядок расчётов.

3.1. Цена объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не предусмотрен.

3.2. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_\_ г. на счёт эскроу Депонента.

3.3. В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчётов по настоящему Договору счёт эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3.4. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени, и в своих интересах, подписывая настоящий Договор, предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трёхсторонний Договор счёта эскроу на Правилах следующих документов, составляющих Договор счёта эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

– Правила открытия и ведения специальных банковских счётов эскроу ПАО Сбербанк (далее – Правила);

– Настоящего Договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке, в части Правил, необходимых для открытия и совершения операций по счёту эскроу, и исполнения Договора счёта эскроу и Индивидуальных Правил (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3.5. Подписывая настоящий Договор и Индивидуальные Правила (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают своё намерение считать себя заключившими Договор счёта эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферт Бенефициара и Депонента, путём открытия ПАО Сбербанк счёта эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 (десяти) дней с даты получения Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, зарегистрированного в установленном законодательством порядке;

Договор счёта эскроу считается заключённым с момента открытия ПАО Сбербанк счёта эскроу на имя Депонента.

3.6. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО Сбербанк настоящий Договор, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счёта эскроу и Индивидуальные Правила (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

3.7. Предоставляя в ПАО Сбербанк настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные Правила (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом в ПАО Сбербанк настоящего Договора, Индивидуальных Правил (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счёта эскроу.

3.8. Существенными Правилами Договора счёта эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве многоквартирного дома:

- Бенефициар – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»**, юридический (почтовый) адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, оф. 48, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/с № 30101810200000000612, ИНН/КПП 4205207268/420501001, ОГРН 1104205015650, БИК 043207612, р/с № 40702810626000011016.

- Депонент – **Ф.И.О.**, [ ] г.р., место рождения: [ ], паспорт [ ], выдан [ ], [ ] года, зарегистрирована по адресу: [ ], тел. +7 [ ]

- Эскроу-агент – ПАО Сбербанк (Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: г. Томск, пр-кт Фрунзе, 90/1, Томское отделение № 8616 ПАО Сбербанк, ИНН/КПП 7707083893/773601001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 00032537, к/с № 30101810500000000641, открытый в подразделении: Сибирское ГУ Банка России, БИК 045004641) (далее по тексту – «Банк»/«Эскроу-агент»).

- Объект долевого строительства: **нежилое помещение № [ ]**, расположенное на [ ] этаже в подъезде № [ ], общей проектной площадью [ ] кв.м, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Центральный район, проспект Октябрьский, д. 32а, корпус 1 (строительный).**

- Депонируемая сумма – [ ] рублей [ ] копеек.

- Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счёт эскроу для формирования депонируемой суммы на счёт эскроу:

- 1) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счёт эскроу Депонируемой суммы – [ ] 202[ ] г.;

- 2) Источники формирования депонируемой суммы:

- [ ] рублей [ ] копеек – собственные средства Депонента.

- Срок условного депонирования – 01.03.2026 г.

- Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – 01.09.2025 г.

- Реквизиты расчётного счёта Бенефициара, на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счёта эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счёта эскроу: Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/с № 30101810200000000612, ИНН/КПП 4205207268/420501001, ОГРН 1104205015650, БИК 043207612, р/с № 40702810626000011016.

- Реквизиты банковского счёта Депонента, на который ПАО Сбербанк переводит депонируемую сумму со счёта эскроу в случае неполучения ПАО Сбербанк указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счёта эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: Получатель: **Ф.И.О.**, Наименование банка Получателя: [ ], БИК [ ], ИНН/КПП [ ], к/с № [ ], р/с № [ ]

- Если настоящий Договор содержит указание на использование Депонентом кредитных средств для оплаты цены настоящего Договора, то должна быть предоставлена информация о залогодержателе и реквизиты залогового счёта, на который ПАО Сбербанк) переводит депонируемую сумму со счёта эскроу при прекращении Договора счёта эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством.

#### 4. Гарантийный срок.

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением п. 5.2. настоящего Договора, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Передаточного акта (Одностороннего акта), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта.

4.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

#### 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом.

5.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Обязуется уплатить цену, предусмотренную п. 3.1. в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

5.2.2. Принять объект долевого строительства.

5.2.3. Перепланировка объекта долевого строительства осуществляется на основании технического проекта, выполненного согласно требованиям законодательства Российской Федерации.

5.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия объекта долевого строительства от Застройщика (Передаточного акта или Одностороннего акта) в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.2.5. Не позднее срока, предусмотренного п. 2.1. настоящего Договора, приступить к устройству внутренних перегородок и отделочным работам с соблюдением проекта, технических условий, производственной санитарии, Положения для Участников долевого строительства, осуществляющих отделку собственными силами, и действующими нормативными документами, а также только силами строительной организации, соответствующей требованиям, определённым ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательно наличие договора подряда, заключенного между Участником долевого строительства и вышеуказанной строительной организацией;

5.2.6. При выполнении устройства внутренних перегородок и отделочных работ не причинять ущерба третьим лицам.

5.2.7. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.8. Участник долевого строительства вправе в любое время с согласия Застройщика уступить и передать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу. Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) дней после получения от Участника долевого строительства извещения о замене лица в Договоре известить Участника долевого строительства о своём согласии на такую замену, либо об отказе в даче такого согласия. Государственная регистрация уступки прав (требований) и перевода долга по настоящему Договору осуществляется силами и за счёт Участника долевого строительства. В целях проверки платежеспособности нового лица Застройщик вправе истребовать у Участника долевого строительства любые документы, подтверждающие платежеспособность нового Участника долевого строительства.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств, установленных п.п. 5.2.2., 5.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства. При этом сроки исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства могут быть перенесены Застройщиком на более позднюю дату, соразмерно просрочке исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи объекта Участника долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.6. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей более, чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более, чем на 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **7. Прочие условия.**

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей, и в своём интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и даёт согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнении Сторонами настоящего Договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является Стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых даётся согласие субъекта персональных данных, входят: фамилия, имя, отчество, дата рождения; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства; данные документа, удостоверяющего личность; номер контактного телефона.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему Договору – 5 (пять) лет с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

7.3.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает своё согласие на передачу земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, любого земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670 в форме раздела, объединения, перераспределения, выдела, а также частей земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, частей земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, в залог любому банку в целях обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) любого объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, а также на любом земельном участке, образованном из земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670.

Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства выражает своё согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, а также его объединение, перераспределение, выдел из его состава земельных участков, с целью формирования отдельных (самостоятельных) земельных участков под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0501009:7670.

Также, Участник долевого строительства выражает своё согласие на формирование и кадастровый учёт частей земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, с целью образования отдельных частей земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670 под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0501009:7670.

В случае образования нескольких земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670, Участник долевого строительства даёт согласие на замену предмета залога (земельного участка) и на перенос записи об ипотеке на предмет залога с земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670 на земельный участок, образованный из земельного участка с кадастровым номером 42:24:0501009:7670 в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела.

7.4. В случае изменения реквизитов Сторон (почтового и юридического адресов, банковских реквизитов и др.), одна Сторона обязана уведомить в письменной форме другую Сторону о таких изменениях в течение 3 (трёх) рабочих дней. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

7.5. Все изменения и дополнения оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, если инициатором такого соглашения выступает Участник долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику комиссию, взимаемую банком за перечисление денежных средств со счета Застройщика на счет Участника долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе удержать сумму равную сумме комиссии банка из денежных средств, подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства при расторжении договора.

Официальный сайт Застройщика: <https://c-kps42.ru>

Приложения:

1. План объекта долевого строительства;
2. Положение для участников долевого строительства, осуществляющих отделку Объекта долевого строительства (нежилого помещения) в многоквартирном доме собственными силами (самоотделка).

**Адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»**, юридический (почтовый) адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.

29, оф. 48, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/с № 30101810200000000612,  
ИНН/КПП 4205207268/420501001, ОГРН 1104205015650, БИК 043207612, р/с №  
40702810626000011016

\_\_\_\_\_ О.Ю. Козырев

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_



**Приложение № 1**  
к Договору № 32А/1мн-█ долевого участия  
в строительстве многоквартирного дома  
от «█» █ 202█ г.

**Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город  
Кемерово, Центральный район, проспект Октябрьский, д. 32а, корпус 1 (строительный)**  
17-этажный жилой дом, расположенный на земельном участке общей площадью  
10 781 кв.м с кадастровым номером 42:24:0501009:7670

**Нежилое помещение № █, этаж № █, подъезд № █**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ О.Ю. Козырев

\_\_\_\_\_

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**для Участника долевого строительства, осуществляющего отделку Объекта долевого строительства (нежилого помещения) в многоквартирном доме собственными силами (самоотделка)**

1. Представитель Группы контроля Застройщика вызывает Участника долевого строительства или его представителя для выявления замечаний и подписания Акта замечаний по качеству выполненных работ.

2. Застройщик устраняет все замечания, указанные в Акте замечаний Участника долевого строительства, в полном объеме.

3. Для подписания Передаточного акта с Застройщиком Участник долевого строительства:

3.1. Выдаёт справку представителю Группы контроля Застройщика, подтверждающую, что замечания, указанные в Акте замечаний Участника долевого строительства, устранены Заказчиком в полном объеме;

3.2. Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия квартиры от Застройщика в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3.3. Привлекаемые Участником долевого строительства строительно-монтажные организации или отдельные физические лица для выполнения электромонтажных, сантехнических работ, работ по установке кондиционеров и системы вентиляции, а также других специальных работ, должны соответствовать требованиям, определенным ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.4. Участник долевого строительства подписывает Передаточного акта с представителем Группы контроля Застройщика, чем подтверждает тот факт, что у него не имеется претензий к Застройщику по состоянию готовности нежилого помещения, качеству строительства и срокам передачи нежилого помещения под самоотделку.

4. Участник долевого строительства получает от представителя Группы контроля Застройщика ключи от нежилого помещения и имеет право осуществлять производство отделочных работ собственными силами только после подписания Сторонами Передаточного акта.

5. Участник долевого строительства выполняет все производимые работы на основании проекта и решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Кемерово на основании данного проекта.

**6. Запрещается самовольно производить переустройство/перепланировку нежилого помещения, пробивку проемов, отверстий, штроб в наружных и внутренних несущих стенах, увеличивать потребляемую мощность электрических приборов, а также выполнять иные действия, затрагивающие конструктивные элементы здания без внесения изменений в проект и выданного на основании данного проекта решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово.**

7. Обязательно оформление привлеченными собственником нежилого помещения подрядчиками по формам, установленным РД 11-02-2006, актов освидетельствования скрытых работ, актов промежуточной приёмки ответственных конструкций согласно перечню, установленному проектной документацией, а также актов освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения.

Участник долевого строительства либо представитель строительной-монтажной организации, осуществляющей производство отделочных работ Участнику долевого строительства, делает заявку представителю Управляющей компании за 3 (три) рабочих дня до момента подписания актов освидетельствования скрытых работ, для подписания актов согласно перечню:

А) Акты на скрытые работы по гидроизоляции полов, стен в ванной комнате, в сан.узлах, в сантехниках;

Б) Акты на гидроиспытания:

– Внутри нежилых помещений систем В и К

– Системы отопления при замене отопительных приборов, труб, кранов;

В) Акты на электромонтажные работы согласно И 1.13-07;

Г) Акты промежуточной приемки ответственных конструкций по устройству проемов в стенах, потолках, кровлях;

Д) Акты промежуточной приемки ответственных конструкций при работах, затрагивающих несущие стены, фасад, кровлю, окна, витражи (установка кондиционера, замена окон, витражей, установка антенн);

8. Обязанность по исполнению п. 7 лежит на Участнике долевого строительства.

9. Без подписания актов освидетельствования скрытых работ и актов промежуточной приемки ответственных конструкций, указанных в п. 7 настоящего Положения запрещается производство последующих работ;

10. Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы, за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, требований СНиП.

11. Участник долевого строительства обязан соблюдать чистоту и порядок при выполнении каких-либо работ в местах общего пользования. Восстановление повреждений производится в полном объеме своими силами и средствами.

12. После окончания специальных и отделочных работ Участник долевого строительства собственными силами и за свой счёт вызывает организацию, имеющую лицензию на производство пусконаладочных работ, для подготовки **Технического отчета о проведении приёмо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей**. Копию Технического отчёта о проведении приёмо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей предоставить представителю Группы контроля Застройщика.

**13. Запрещается:**

– Производить шумовые работы в выходные и праздничные дни, а также в будние дни с 19.00 до 08.00 часов;

– Разбирать вентиляционные каналы, монтировать новые отверстия или заделывать (закрывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных каналах, что приведёт к нарушению работы системы вентиляции всех смежных помещений;

– Хранить строительные материалы, строительный мусор, взрывоопасные и горючие материалы на придомовой территории, крыльце входа в нежилое помещение;

– На период проведения специальных и отделочных работ пользоваться существующей канализацией в нежилом помещении. При несоблюдении требований данного пункта канализационная система восстанавливается за счет Участника долевого строительства;

– Работать в нежилом помещении без вентиляции, с закрытыми вентиляционными каналами;

– Самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в нежилом помещении;

– Выполнять работы по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующих лицензий;

– Подавать по постоянной схеме электроэнергию без Технического отчета о проведении приёмо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей, переданного представителям Группы контроля Застройщика и эксплуатационной организации.

– Курить на лестничной клетке;

– Сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию в нежилом помещении;

– Хранить в нежилом помещении и на лестничной клетке взрывоопасные и горючие материалы.

14. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства пунктов настоящего Положения представитель Группы контроля Застройщика имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ Участником долевого

строительства по нежилому помещению до момента надлежащего исполнения пунктов настоящего Положения Участником долевого строительства.

**15.** По завершении всех работ собственник нежилого помещения обращается к застройщику или эксплуатирующей организации с извещением о готовности нежилого помещения для установки автономных пожарных извещателей.

**16.** Дополнительные рекомендации:

– Отделочные работы должны выполняться при положительной температуре окружающей среды и отделяемых поверхностей не ниже 10 градусов и влажности воздуха не более 60%. Такую температуру в нежилом помещении необходимо поддерживать круглосуточно, не менее чем за 2 (двое) суток до начала и 12 (двенадцать) суток после окончания работ, а для обоевых работ – до сдачи объекта в эксплуатацию (согласно п. 3.1. СНиП 3.04.01-87).

– Рекомендуется установить дополнительную вытяжную («принудительную») вентиляцию для обеспечения нормального уровня влажности воздуха в нежилом помещении;

– Во время выполнения влажных процессов (гипсовка, шпатлёвка, наклейка обоев) обеспечивать активный режим проветривания (согласно СНиП 3.04.01-87)

– Ежедневно после окончания отделочных и специальных работ перекрывать краны холодной и горячей воды на стояках, снимать напряжение с электроустановки;

– О случаях нарушения режима производства отделочных работ в соседних жилых помещениях и жилых помещениях (квартирах) можно сообщать представителю службы безопасности Застройщика Новосельцеву Аркадию Юрьевичу по тел.: 8-961-701-91-82.

– Приобретать краны, смесители, фитинги только известных фирм производителей «Remer», «Vicati» и др., а также требовать от продавцов сертификаты соответствия Госстандарта.

– В жилых помещениях на стояках водоснабжения горячей и холодной воды после шарового крана устанавливать фильтры и обратные клапана.

– Вентиляционные каналы, выполненные из оцинкованной стали, обязательно обшивать ГКЛ в 2 слоя по каркасу с прокладкой изовера с внутренней стороны обернутого полиэтиленовой пленкой и зафиксированной скотчем для шумоизоляции.

**17.** Контактные лица:

**А)** Представитель Группы контроля Застройщика:

Денисов Геннадий Юрьевич, к.т.: 8-961-701-91-42;

**Б)** Подписание Актов на скрытые работы и промежуточной приемки ответственных конструкций:

– Акт на скрытые работы по гидроизоляции полов, стен в ванной комнате, в сан.узлах, в сантехниках:

Мартыновский Андрей Анатольевич, к.т.: 8-904-378-23-28;

– Акты на гидроиспытания:

Мартыновский Андрей Анатольевич, к.т.: 8-904-378-23-28

– Акты на электромонтажные работы согласно И 1.13-07

Мартыновский Андрей Анатольевич, к.т.: 8-904-378-23-28

**В)** Подготовка технического отчета о проведении прямо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей (пусконаладочные работы).

Представители рекомендуемых организаций:

ООО «Электрика» к.т.: 31-04-00, тел. 8-960-917-59-79

ООО «Сибэнергоэрудит» к.т.: 36-69-60, к.т.: 36-18-58

**Г)** Заказ подоконников, откосов, регулировка окон:

ООО «Финестра», к.т.: 90-03-53

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»

**Участник долевого строительства:**