

**ДОГОВОР № 72А/1мн-█**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово

«█» █ 202█ г.

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

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

1.1. По Договору участия в долевом строительстве (далее – 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. Многоквартирный дом – оконченный строительством и введенный в эксплуатацию объект капитального строительства, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, микрорайон 72А, стр. № 1**

Основные характеристики строящегося дома:

Вид – многоквартирный дом

Назначение – жилой дом

Этажность – 15

Количество этажей – 16

Общая площадь дома – 21 216,2 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 поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности – В +

Класс сейсмостойкости – 6 баллов

Класс поверхности стен – А7

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

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

- монтаж стояков внутренних инженерных систем (водопровод, канализация, аварийный слив) с установкой кранов на отводах холодной и горячей воды без разводки по нежилому помещению, с установкой приборов учета;
- замоноличивание отверстий в перекрытиях в местах прохода стояков, технологических отверстий с выравниванием;
- установка заглушки на отводы канализационных стояков;
- монтаж системы отопления с разводкой по помещению и отопительными приборами;
- установка оконных блоков (пластиковые переплеты (ПВХ) с двухкамерными стеклопакетами);
- устройство оконных сливов;
- установка входной двери с установкой замка и дверной ручки;

- электрический щиток этажный с вводным автоматом;
- устройство вентиляционных каналов вытяжной вентиляции;
- выполнение черновой стяжки из фибро-цементно-песчаного раствора под устройство основания под полы;
- возможность подключения к оптико-волоконному кабелю;
- устройство бетонных и кирпичных стен между помещениями без оштукатуривания;
- штукатурка наружных кирпичных стен с внутренней стороны помещения;
- устройство пароизоляции примыкания оконных блоков и витражей со стеной;

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 42:04:0349002:5172 общая площадь 12297 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, микрорайон № 72А, стр. № 1 принадлежит Застройщику на праве аренды (в том числе, субаренды) на основании:

– Договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе-городе Кемерово, заключенного без проведения торгов № 21-01-с/22 от 26.01.2022 г., номер и дата государственной регистрации права № 42:04:0349002:5172-42/078/2022-1 от 31.01.2022 г.

1.6. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 42-305-10-2022 от «29» марта 2022 г., срок действия до «29» октября 2024 г., выданного Администрацией города Кемерово.

1.7. Застройщик обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее «29» октября 2024 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 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., 5.2.3., 5.2.5. настоящего договора.

– Срок окончания передачи – не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником

долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.1., 5.2.3., 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 их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту.

2.3. Передача нежилого помещения под отделку Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту передачи под отделку в течение 30 рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Указанный Акт передачи под отделку подписывается Сторонами после получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии предоставления Участником долевого строительства проекта перепланировки нежилого помещения, соответствующего требованиям законодательства, и заключенного договора подряда между Участником долевого строительства и строительной организацией, имеющей право на выполнение такого рода работ в соответствии с действующим законодательством.

С даты подписания Акта передачи под отделку 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.

Акт передачи под отделку 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 предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора сроки 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 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. Передаточный акт (или Односторонний акт) является:

- Документом основанием для регистрации права собственности Участника долевого строительства;
- Документом, подтверждающим передачу объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства;

– Документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

### 3. Цена договора.

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.

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 долевого участия в строительстве многоквартирного дома счёт эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.4. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени, и в своих интересах, подписывая настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трёхсторонний Договор счёта эскроу на Условиях следующих документов, составляющих Договор счёта эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

– Условия открытия и ведения специальных банковских счётов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей для расчётов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещённых на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Условия);

– Настоящего Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части Условий, необходимых для открытия и совершения операций по счёту эскроу, и исполнения Договора счёта эскроу и Индивидуальных Условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

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

Договор счёта эскроу считается заключённым с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счёта эскроу на имя Депонента.

3.6. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключённый (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счёта эскроу и Индивидуальные Условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

3.7. Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключённый (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные Условия (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 Банк ВТБ (ПАО) настоящего Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, Индивидуальных Условий (в случае их

подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счёта эскроу.

3.8. Существенными Условиями Договора счёта эскроу являются следующие правила Договора участия в строительстве:

- Бенефициар – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Мегаполис»**, адрес: 650000, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, оф. 48, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, ИНН 4205090997, ОГРН 1054205204316, КПП 420501001, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, р/с 40702810112030000799.

- Депонент – **Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Каравелла-ЦП»**, адрес: 650004, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Соборная, д. 3, оф. 4, ИНН 4205114038, ОГРН 1064205120308, КПП 420501001, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, БИК 044525411, к/с № 30101810145250000411, р/с 40702810112030000896.

- Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д. 43, стр.1, к/с в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон: 8-800-100-24-24, (далее по тексту – «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»)

- Объект долевого строительства: многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, микрорайон 72А, стр. № 1, **нежилое помещение №** , расположенное на  этаже в подъезде № , общей проектной площадью  кв.м.

- 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 – 29.04.2025 г.

- Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации – 29.10.2024 г.

- Реквизиты расчётного счёта Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счёта эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счёта эскроу: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, ИНН 4205244566, КПП 420501001, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, р/с 40702810112030000799.

- Реквизиты банковского счёта Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счёта эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счёта эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, БИК 044525411, к/с № 30101810145250000411, р/с 40702810112030000896.

- Если настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома содержит указание на использование Депонентом кредитных средств для оплаты цены настоящего Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, то должна быть предоставлена информация о залогодержателе и реквизиты залогового счёта, на который Банк ВТБ (ПАО) 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 или Акта передачи под отделку), 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 первого передаточного акта (Акта передачи под отделку).

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. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию предоставить Застройщику проект на перепланировку объекта долевого строительства, соответствующий требованиям законодательства.

5.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия объекта долевого строительства от Застройщика (подписания Акта под отделку или Передаточного акта или Одностороннего акта) в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ.

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 свои права и передать 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 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 РФ.

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

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 трехсотой) 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., 5.2.3., 5.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, 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 трехсотой) 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 три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более, чем на 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 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и третий – для Банка.

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

7.3. Заключая настоящий Договор, каждый 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 Участника долевого строительства; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства; данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства; номер контактного телефона Участника долевого строительства.

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 42:04:0349002:5172, любого земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172 в форме раздела, объединения, перераспределения, выдела, а также частей земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172, частей земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172, 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 42:04:0349002:5172, а также на любом земельном участке, образованном из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172.

Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства выражает своё согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172, 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 42:04:0349002:5172.

Также, Участник долевого строительства выражает своё согласие на формирование и кадастровый учёт частей земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172, с целью образования отдельных частей земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172 под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером 42:04:0349002:5172.

В случае образования нескольких земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172, 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 42:04:0349002:5172 на земельный участок, образованный из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0349002:5172 в результате раздела, объединения, перераспределении, 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области–Кузбассу.

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: [www.gp-kps42.ru](http://www.gp-kps42.ru)

Приложения:

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

#### Адреса и реквизиты Сторон:

##### **Застройщик:**

**ООО СЗ «Промстрой-Мегаполис»**, адрес: 650000, Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, оф. 48, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва, ИНН 4205090997, ОГРН 1054205204316, КПП 420501001, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, р/с 40702810112030000799

\_\_\_\_\_/О.Ю. Козырев/

##### **Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 1**  
к Договору № 72А/1мн-\_\_\_\_ долевого участия  
в строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, микрорайон 72А, стр. № 1**  
15-этажный жилой дом, расположенный на земельном участке общей площадью  
12 297 кв.м с кадастровым номером 42:04:0349002:5172

**Нежилое помещение № \_\_, этаж № \_\_, подъезд № \_\_**

**Застройщик:**

ООО СЗ «Промстрой-М»

\_\_\_\_\_ /О.Ю. Козырев/

**Участник долевого строительства:**

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

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **для Участника долевого строительства, осуществляющего отделку 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 Акта передачи нежилого помещения под отделку 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 нежилого помещения от Застройщика в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 ЖК РФ.

**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 статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**3.4.** Участник долевого строительства подписывает Акт передачи нежилого помещения под отделку 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 Акта передачи нежилого помещения под отделку.

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 г. Кемерово, на основании данного проекта.

**6. Запрещается самовольно производить 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 г. 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 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 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 счет вызывает организацию, имеющую лицензию на производство пусконаладочных работ, для подготовки **Технического отчета о проведении приемо-сдаточных испытаний электрооборудования и электрических сетей**. Копию Технического отчета о проведении приемо-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 членство в СРО;

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

- Курить на лестничной клетке;
- Сливать воду, использованную при промывке 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 помещении необходимо поддерживать круглосуточно, не менее, чем за 2 суток до начала и 12 суток после окончания работ, а для обойных 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 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 помещениях можно сообщать представителю службы безопасности Застройщика Новосельцеву Аркадию Юрьевичу по телефону: 8-961-701-91-82;
- Приобретать краны, смесители, фитинги только известных фирм производителей, а также требовать от продавцов сертификаты соответствия Госстандарта;
- В нежилых помещениях на стояках водоснабжения горячей и холодной воды после шарового крана устанавливаются фильтры и обратные клапана;
- Вентиляционные каналы, выполненные из оцинкованной стали, необходимо обернуть извером и полиэтиленовой пленкой с фиксацией скотчем для шумоизоляции и обязательно обшить ГКЛ в 2 слоя по каркасу.

**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 приемо-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:**  
ООО СЗ «Промстрой-М»

\_\_\_\_\_ /О.Ю. Козырев/

**Участник долевого строительства:**

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