

ДОГОВОР № Я/17-_____/ОТД
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ», запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, внесена Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве «06» февраля 2003 года, ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396, КПП 770501001, находящееся по адресу: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4, в лице _____, действующей на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»**, о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. **«Договор»** – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. **«Застройщик»** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»», которому на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Москва, п. Сосенское, д. Столбово, кадастровый номер: 77:17:0130206:814, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство №77-245000-019667-2021, выданного «16» июля 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

1.3. **«Участник»** – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. **«Объект недвижимости»** – Многоэтажный жилой дом, **корпус 17** по адресу: Москва, п. Сосенское, д. Столбово, в соответствии с положительным заключением экспертизы №77-2-1-3-031022-2021 от 15.06.2021 года, положительным заключением экспертизы № 77-2-1-2-043749-2021 от 06.08.2021 г., положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-022432-2022 от 13.04.2022 г. и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселение Сосенское, проспект Куприна, дом 30, корпус 9, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0130206:814, на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- назначение: жилое;
- проектная общая площадь 31 115,4 кв.м.;
- количество этажей: 10-14-16+1 подземный;
- 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;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.5. **«Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. **«Объект долевого строительства»** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. **«Общая приведенная площадь»** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас, веранд (при наличии)) с соответствующими понижающими коэффициентами. Площадь лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии) подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов, террас - 0,3, для веранд – 1,0.

1.8. **«Окончательная Общая приведенная площадь»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных

элементов (балконов, лоджий, террас, веранд (при наличии)), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости на основании данных Кадастрового инженера.

1.9. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, а также степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «Кадастровый инженер» – лицо, уполномоченное на осуществление кадастровой деятельности (кадастровых работ) в соответствии с действующим законодательством, определяемое Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

1.13. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора в отношении Объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

2. Предмет настоящего Договора

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

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое;

2.1.1.2. Секция (подъезд): «___»;

2.1.1.3. Этаж: ___;

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: ___;

2.1.1.5. Условный номер: ___;

2.1.1.6. Количество комнат: ___;

2.1.1.7. Площадь комнат: _____ кв.м.: комната 1 – _____ кв.м., комната 2 - _____ кв.м., комната 3 - _____ кв.м., комната 4 – _____ кв.м.

2.1.1.8. Площадь помещений вспомогательного использования: _____ кв.м.;

2.1.1.9. Площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас, веранд (при наличии)) с понижающими коэффициентами: _____ кв.м.;

2.1.1.10. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: _____ кв.м.

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения Кадастровым инженером кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего

Договора, при этом цена Договора, указанная в п.4.1 Договора, изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в п.4.2 Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

2.3. Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным кадастровых работ по подготовке технического плана Объекта недвижимости, проведенных Кадастровым инженером, и фиксируются Сторонами в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – 3 квартал 2023 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее «___» _____ 20__ г. обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» (далее – Закон №214-ФЗ) и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок по адресу: Москва, п Сосенское, д Столбово, кадастровый номер: 77:17:0130206:814, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права №77:17:0130206:814-77/017/2020-1 от 23.03.2020г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.08.2021г.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы №77-2-1-3-031022-2021 от 15.06.2021 г., положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-043749-2021 от 06.08.2021 г., положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-022432-2022 от 13.04.2022 г.

3.2.3. Разрешение на строительство №77-245000-019667-2021, выданное «16» июля 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Объекте недвижимости и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем

на 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

3.5. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ (далее – Цена Договора), включая все налоги, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Гражданин РФ _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ».

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.1.1. Договора.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ или сведения о размещении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом №214-ФЗ.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 9570/3 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.07.2021 г. (далее – «Договор НКЛ»), заключенному между Застройщиком и Банком, средства в первую очередь направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по Договору НКЛ, в соответствии с его условиями, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по Договору НКЛ, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет 40702810738000266883 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.1. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

- _____ – из собственных средств Участника.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, является фиксированной и не

подлежит изменению, в том числе в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше в пределах изменения (погрешности) не более чем 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, а в случае если изменение (погрешность) составит более чем 5 (Пять) процентов, Цена Договора соразмерно увеличивается или уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая или составляющая менее чем 5 (Пять) процентов Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

4.3. Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства, оформляемом Сторонами в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

4.5. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.6. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.5. Договора), Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника, подлежащих возврату Участнику после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

4.7. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.8. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, в том числе Приложению № 2 к настоящему Договору.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее «___» _____ 20__г. совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о передаче Участнику Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке и сроки, определенные в разделе 4 настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее «___» _____ 20__г. совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ в части составления одностороннего передаточного акта.

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

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме и подписания Участником передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства/одностороннему передаточному акту согласно п. 5.4.3 и 6.5. настоящего Договора, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом).

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – не позднее «31» марта 2024 года.

Застройщик по завершении строительства (создания) Объекта недвижимости направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.4. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.4.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.4.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1

настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

Гарантийный срок на отделочные работы, выполняемые в Объекте долевого строительства, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, составляет 1 (один) год и исчисляется с даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, указанный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст. 11 Закона № 214-ФЗ. Согласно пункту 2 статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об уступке требования по Договору должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации Договора, если иное не установлено законом. При этом Застройщик должен быть уведомлен об уступке требования до регистрации соответствующего соглашения об уступке требования с целью надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Согласно пункту 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, если должник не был уведомлен в письменной форме о переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника прекращается его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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

7.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений: кладовые, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости, а также может быть предусмотрено строительство иных нежилых помещений, которые не будут входить в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.7. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником неустойки (штрафа) в размере пяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного проникновения Участника на строительную площадку для посещения строящегося Объекта недвижимости без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

9. Прочие условия

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 77:17:0130206:814, расположенный по адресу: Москва, п Сосенское, д Столбово, принадлежащий Застройщику на праве собственности (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку и может быть передан в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом в соответствии с положениями действующего законодательства.

Участник уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления.

9.3. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Объекте недвижимости и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.4. Участник согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.5. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.6. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

9.7. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк, земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Отправка Участником писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику осуществляется по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо иному почтовому адресу Участника в случае, если Застройщиком было получено от Участника собственноручно подписанное Участником заявление о смене адреса, либо вручается Участнику лично под расписку.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства»;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника».

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора

Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7 Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, СНИЛС, номер телефона, адрес электронной почты.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер _____, электронную почту _____, иные системы мгновенного обмена сообщениями (мессенджеры) -сообщений, изображений, , звонков, содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами, а также их контрагентами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц, а также их контрагентов.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

ЛИБО

10.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в электронном виде.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52,

строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет 40702810738000266883 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

_____/_____/_____
действующая на основании
Доверенности от ____ г.,
зарегистрированной в реестре за № _____

11.2. Участник: Гражданин РФ _____

_____.

_____ / _____ /

**План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства:

этаж – ____;
секция (подъезд) – «__»;
общая приведенная площадь – ____ кв. м.;
количество комнат – ____;
условный номер – ____;
порядковый номер на площадке – ____.

На настоящем Плане (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения:
“Г” – гардеробная (при наличии), “Л” – лоджия (при наличии), “Б” – балкон (при наличии), “Т” – терраса (при наличии), “В” – веранда (при наличии), “с/у” – совмещенный санузел/ванная/туалет.

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52,

строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет 40702810738000266883 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

_____/_____/_____
действующая на основании
Доверенности от ____ г.,
зарегистрированной в реестре за № ____

Участник: Гражданин РФ _____

_____/_____/_____

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства (далее также – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям:

1. Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие отделочные работы (далее – «Отделочные работы»):

тип «Твоя основа» («Предчистовая»)

1.1	<p>Кухня:</p> <ul style="list-style-type: none">• межкомнатные стены: выполнены из гипсовых пазогребневых плит с затиркой швов и нанесением слоя шпатлевки;• потолки: без отделки;• полы: стяжка;• столярные изделия: не устанавливаются;• подоконник: не устанавливается;• сантехническое оборудование: не устанавливается• электроустановочное оборудование: выполняется разводка сетей электроснажения и освещения без установки оконечных устройств;
1.2	<p>Комнаты:</p> <ul style="list-style-type: none">• межкомнатные стены: выполнены из гипсовых пазогребневых плит с затиркой швов и нанесением слоя шпатлевки;• потолки: без отделки;• полы: стяжка;• столярные изделия: не устанавливаются;• подоконник: не устанавливается;• электроустановочное оборудование: выполняется разводка сетей электроснажения и освещения без установки оконечных устройств;
1.3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none">• межкомнатные стены: выполнены из гипсовых пазогребневых плит с затиркой швов и нанесением слоя шпатлевки;• потолки: без отделки;• полы: стяжка;• электроустановочное оборудование: выполняется разводка сетей электроснажения и освещения без установки оконечных устройств;• входная дверь: металлическая.
1.4	<p>Ванная комната, санузел (туалет):</p> <ul style="list-style-type: none">• межкомнатные стены: выполнены из гидрофобизированных гипсовых плит с затиркой швов и нанесением слоя шпатлевки;• потолки: без отделки;• полы: стяжка и гидроизоляция;• столярные изделия: не устанавливаются;• сантехнические изделия: не устанавливаются, выполняется разводка внутри Объекта долевого строительства сетей водопровода и канализации без установки сантехники, санфаянса и смесителей;• электроустановочное оборудование: выполняется разводка сетей электроснажения и освещения без установки оконечных устройств;• полотенцесушитель: не устанавливаются;
1.5	<p>Лоджия и/или Балкон (при наличии)</p> <ul style="list-style-type: none">• холодное остекление;• пол – без отделки;

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• потолок и стены – согласно проектной документации (без отделки). |
|--|

2. Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора, составляет (_____), включая все налоги, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Застройщик несет ответственность перед Участником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по выполнению Отделочных работ в пределах стоимости Отделочных работ, указанной в п.2 настоящего Приложения к Договору.

4. Стороны пришли к соглашению, что в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 Договора, стоимость Отделочных работ, указанная в п.2 настоящего Приложения, не изменяется.

5. Застройщик осуществляет установку внутриквартирных перегородок, согласно Плану (этажному) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Материал внутриквартирных перегородок осуществляется по выбору Застройщика. В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

6. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки внутриквартирных дверей;
- установки подоконников;
- отделки жилых и нежилых помещений, включая устройство гидроизоляции (за исключением, ванной комнаты, санузлов (туалетов)), окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- установки сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электрооборудования: электророзеток, электроплит, розеток и выключателей;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радиодиффузии и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

7. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с установленной входной дверью в Объект долевого строительства.

8. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с установленными стальными приборами отопления.

9. Застройщик осуществляет подведение домофонной сети до входной двери в Объект долевого строительства без установки оконечных устройств.

10. Застройщик осуществляет ввод кабеля телекоммуникации (интернет, телевидение, телефония).

11. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с оборудованными индивидуальными узлами (приборами) учета ХВС, ГВС и теплоснабжения, расположенными в приквартирном холле/коридоре. Полотенцесушитель не устанавливается.

12. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое оборудование (если в настоящем Приложении предусмотрена его установка), иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (если в настоящем Приложении предусмотрены устройство указанных покрытий), иных материалов и изделий, указанных в пунктах 1.1 – 1.5, 5, 7 – 11 настоящего Приложения (далее вместе – «Материалы»), цветовая гамма Материалов, являются примерными и выбираются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненным Отделочным работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. А так же Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

13. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в Цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 1.1 – 1.5, 5, 7 – 11 настоящего Приложения).

14. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения), не обеспечивает

полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

15. Участник согласен, что невыполнение Застройщиком работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта долевого строительства.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52,

строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет 40702810738000266883 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

_____/_____/_____
действующая на основании
Доверенности от ____ г.,
зарегистрированной в реестре за № _____

Участник: **Гражданин** **РФ** _____

_____/_____/_____

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства (далее также – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям:

1. Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие отделочные работы (далее – «Отделочные работы»):

тип «Твой Стиль» («Комфорт»)

1.1	<p>Кухня:</p> <ul style="list-style-type: none">• стены: обои под покраску;• потолки: натяжной потолок;• полы: ламинат;• столярные изделия: кухонная дверь (полотно, наличники);• подоконник: ПВХ;• сантехническое оборудование: не устанавливается• электроустановочное оборудование: розетки (2-4 розетки бытовые, 1 розетка для подключения электрической плиты и 1 розетка для подключения посудомоечной машины), 1 выключатель, 1 светильник;
1.2	<p>Комнаты:</p> <ul style="list-style-type: none">• стены: обои под покраску;• потолки: натяжной потолок;• полы: ламинат;• столярные изделия: межкомнатные двери (полотно, наличники);• подоконник: ПВХ;• электроустановочное оборудование: 2-4 розетки, 1 выключатель, 1 светильник в каждой комнате;
1.3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none">• стены: обои под покраску;• потолки: натяжной потолок;• полы: ламинат;• электроустановочное оборудование: ВРУ квартиры в составе автоматических выключателей (вводной, группы потребителей, УЗО), 1 розетка, 1 выключатель, 1 светильник;• входная дверь: металлическая.
1.4	<p>Ванная комната, санузел (туалет):</p> <ul style="list-style-type: none">• стены: керамическая плитка на всю высоту стен;• потолки: натяжной потолок;• полы: плитка;• столярные изделия: дверь в ванную, туалет (полотно, наличники);• сантехнические изделия: ванна с пластиковым экраном, раковина в ванной комнате, унитаз, смеситель в ванной комнате;• электроустановочное оборудование: 1 розетка в ванной комнате, 1 выключатель в ванной комнате, 1 выключатель в туалете, 1 светильник в ванной комнате, 1 светильник в туалете;• полотенцесушитель: 1 электрический в ванной комнате;

1.5	<p>Лоджия и/или Балкон (при наличии)</p> <ul style="list-style-type: none"> • холодное остекление; • пол без отделки; • потолок и стены – согласно проектной документации (без отделки).
-----	---

2. Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора, составляет (_____), включая все налоги, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Застройщик несет ответственность перед Участником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по выполнению Отделочных работ в пределах стоимости Отделочных работ, указанной в п.2 настоящего Приложения к Договору.

4. Стороны пришли к соглашению, что в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 Договора, стоимость Отделочных работ, указанная в п.2 настоящего Приложения, не изменяется.

5. Застройщик осуществляет установку внутриквартирных перегородок, согласно Плану (поэтажному) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Материал внутриквартирных перегородок осуществляется по выбору Застройщика. В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

6. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки электрооборудования: электроплит;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

7. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с установленной входной дверью в Объект долевого строительства.

8. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с установленными стальными приборами отопления.

9. Застройщик осуществляет подведение домофонной сети до входной двери в Объект долевого строительства без установки оконечных устройств.

10. Застройщик осуществляет ввод кабеля телекоммуникации (интернет, телевидение, телефония).

11. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с оборудованными индивидуальными узлами (приборами) учета ХВС, ГВС и теплоснабжения, расположенными в приквартирном холле/коридоре. Полотенцесушитель не устанавливается.

12. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое оборудование (если в настоящем Приложении предусмотрена его установка), иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (если в настоящем Приложении предусмотрены устройство указанных покрытий), иных материалов и изделий, указанных в пунктах 1.1 – 1.5, 5, 7 – 11 настоящего Приложения (далее вместе – «Материалы»), цветовая гамма Материалов, являются примерными и выбираются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненным Отделочных работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. А так же Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

13. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в Цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 1.1 – 1.5, 5, 7 – 11 настоящего Приложения).

14. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение

объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

15. Участник согласен, что невыполнение Застройщиком работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта долевого строительства.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52,

строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет 40702810738000266883 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

_____/_____
действующая на основании
Доверенности от ____ г.,
зарегистрированной в реестре за № _____

Участник: Гражданин РФ _____

_____/_____/

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.08.2021г, подтверждающая проведенную государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 77:17:0130206:814.

2. Положительное заключение экспертизы №77-2-1-3-031022-2021 от 15.06.2021 года, положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-043749-2021 от 06.08.2021 г., положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-022432-2022 от 13.04.2022 г.

3. Разрешение на строительство №77-245000-019667-2021, выданное «16» июля 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

5. Документы Застройщика:

5.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (новая редакция), утвержден Протоколом общего собрания Участников от «13» августа 2019 года.

5.2. Свидетельство от «06» февраля 2003 года о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года, бланк серия 77 № 007251645, ОГРН 1037739460395.

5.3. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения, подлинность которого подтверждена «28» мая 2019 года Поляковой Ириной Васильевной, нотариусом города Москвы (зарегистрировано в реестре: №77/450-н/77-2019-5-502), ИНН 7702271396/КПП 770501001.

6. Пояснительная записка к балансу за 2019 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» за 2019 год.

7. Пояснительная записка к балансу за 2020 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» за 2020 год.

8. Пояснительная записка к балансу за 2021 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» за 2021 год.

9. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2019 г.

10. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2020 г.

11. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2021 г.

12. Аудиторское заключение независимого аудитора ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год.

13. Аудиторское заключение независимого аудитора ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год.

14. Аудиторское заключение независимого аудитора Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

15. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от 06.08.2021 г.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____ / _____ /