

# ПРОЕКТ

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве с выполнением отделочных работ

г. Москва

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москва «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 \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании чего-то от того-то, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ 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: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Десеновское, владение 51Б, Калужское шоссе, 35 км, кадастровый номер: 77:17:0140116:6510, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство № 77-232000-015367-2017, выданного «19» сентября 2017 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте: [www.klen-alley.ru](http://www.klen-alley.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

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 3**, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-0062-17 от «31» августа 2017 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: Москва, п. Десеновское, владение 51Б, Калужское шоссе, 35 км, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0140116:6510, 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:

- проектная общая площадь: 15233,44 кв.м.,
- количество этажей: 9-14+ подвал. эт.; количество подземных этажей: 1;
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом, материал наружных стен – блоки из ячеистого бетона, фасад – вентилируемая фасадная система с отделкой из фиброцементных плит и клинкерной плитки на первых этажах;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 5.

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) с соответствующими понижающими коэффициентами. Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов, террас - 0,3.

1.8. «Окончательная Общая приведенная площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

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 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. «Отделочные работы», «Отделка» - согласованные Сторонами работы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, выполняемые Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами и не попадающие под действие Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Отношения Сторон по выполнению Отделочных работ регулируются главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации о подряде.

1.12. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

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

1.14. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного 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, строительством (созданием) Объекта долевого строительства, последующей Отделкой Объекта долевого строительства и передачей Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ Участнику.

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, произвести Отделочные работы и передать Объект долевого строительства и выполненные Отделочные работы 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, а также выполненные Отделочные работы 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: **1**;

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 – **Площадь 1 к.** кв.м., комната 2 – **Площадь 2 к.** кв.м., комната 3 – **Площадь 3 к.** кв.м.;

2.1.1.8. Площадь помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_ кв.м;

2.1.1.9. Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий) с понижающими коэффициентами: **S лоджий и балконов** 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 технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего 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 и оконных 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 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).

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 БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2019 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 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» 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: город Москва, поселение Десеновское, владение 51Б, Калужское шоссе, 35 км, кадастровый номер: 77:17:0140116:6510, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права № 77:17:0140116:6510-77/017/2018-1 от «20» декабря 2018 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «09» января 2019 года.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0062-17 от «31» августа 2017 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-232000-015367-2017, выданного «19» сентября 2017 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru](http://www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

3.2.5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от «16» октября 2017 № 77-13-243/7 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 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».

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 № 4 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник долевого строительства 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 и балконных проемов в многоквартирном доме 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 площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

3.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном 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».

#### 4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

Участник долевого строительства 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 долевого строительства (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: +7 (499) 500-00-05, 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**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.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 30.06.2020 г.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 6804 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.07.2019 г. (далее – Договор НКЛ), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.9 указанного Договора НКЛ, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по указанному 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 \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

**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 долевого строительства 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 долевого строительства 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 пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. 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, подлежит изменению 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 настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_ и прибавления к получившемуся произведению стоимости Отделочных работ, указанной в Приложении № 3 к Договору.

4.3. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте (акте об исполнении обязательств по Договору либо едином акте об исполнении обязательств по Договору и о выполнении Отделочных работ), оформляемом Сторонами в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора;

- оплата разницы Цены Договора после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию производится Участником по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства обязуются согласовать условия проведения окончательных взаиморасчетов.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1., 4.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 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 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во

внесудебном порядке.

4.6. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.5. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства 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 долевого строительства 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, а также выполненные Отделочные работы в срок, указанный в абзаце первом пункта 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 пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ 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 Приложению № 2 к настоящему Договору, а также передать выполненные Отделочные работы, соответствующие Приложению № 3 к настоящему Договору.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 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 по Договору, подпадающие под действие статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", считаются выполненными с даты подписания Участником акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, либо составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а в части выполнения Отделочных работ – с даты подписания Участником акта о выполнении Отделочных работ, указанного в разделе 6 Договора, либо составления Застройщиком одностороннего акта о выполнении Отделочных работ, указанного в разделе 6 Договора. Указанные акты подписываются Сторонами при передаче Участнику Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ либо в одностороннем порядке Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ.

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, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 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, а также выполненные Отделочные работы в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч. 6 ст. 8 214-ФЗ в части составления одностороннего передаточного акта.

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

5.5. Участник настоящим поручает Застройщику выполнять Отделочные работы до передачи Объекта долевого строительства Участнику, для чего предоставляет Застройщику или уполномоченным им на выполнение Отделочных работ третьим лицам право доступа в Объект долевого строительства для проведения Отделочных работ.

5.6. Обязательства Участника считаются исполненными с даты уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3 Договора в полном объеме и подписания Участником акта об исполнении обязательств по Договору, а также подписания Участником акта о выполнении Отделочных работ, указанных в разделе 6 Договора.

5.7. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по акту об исполнении обязательств по Договору, указанному в разделе 6 Договора/одностороннему передаточному акту согласно п. 5.4.3 и 6.4 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), если иное не будет оговорено Сторонами).

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ Участнику**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, а также выполненных Отделочных работ по настоящему Договору – в течение 4 (Четырех) календарных месяцев, исчисляемых с «01» января 2020 года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства 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.

Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении Отделочных работ, обязан приступить к их принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения такого сообщения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ и принятие их Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства и акту о выполнении Отделочных работ.

При этом, факт передачи Участнику Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ по усмотрению Застройщика могут быть отражены в едином передаточном акте.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а также в случае несоответствия качества Отделочных работ, требованиям, указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. 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:

6.3.1. Проектное (фактическое) изменение: общей 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.

6.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на

лестничных площадках и т.д.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ, 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 и/или выполненных Отделочных работ.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ.

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

6.5. 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.

## **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 составляет 1 (один) год и исчисляется с даты подписания акта о выполнении Отделочных работ, 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 долевого строительства 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 права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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 приеме Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, 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. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование



денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4. 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.

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

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке 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.

7.7. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство нежилых помещений: кладовых и нежилых помещений общественного назначения, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. 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 долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства 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 настоящему Договору.

8.5. В случае нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере \_\_\_\_\_.

8.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере \_\_\_\_\_.

8.7. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения

строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

8.8. 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 долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 77:17:0140116:6510, расположенный по адресу: город Москва, поселение Десеновское, владение 51Б, Калужское шоссе, 35 км, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права № 77:17:0140116:6510-77/017/2018-1 от «20» декабря 2018 года (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку и может быть передан в последующий залог третьим лицам.

9.2. Участник долевого строительства 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 долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

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

Участник долевого строительства 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.

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

9.3. Участник долевого строительства 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 и балконных проемов в многоквартирном доме 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.

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

9.6. 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 прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.7. Участник долевого строительства 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.

9.8. 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, находятся 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: [www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru](http://www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

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.

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» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Отделка Объекта долевого строительства» на 2 (двух) листах;

- Приложение № 4 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

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.

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

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока 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 \_\_\_\_\_ sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

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

**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 \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

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

**11.2. Участник: Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол

\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,

код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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

**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 Плате (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения: "Г" – гардеробная (при наличии), "Л" – лоджия (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).

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 и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из пазогребневых плит (за исключением санузлов). 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 \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

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

**Участник: Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям:

1. Объект 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: шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- установки электрооборудования, в т.ч. электровзвонков, электроплит, розеток и выключателей;
- разводки внутри жилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Объект подлежит передаче Участнику:

- с установленными из силикатных пазогребневых перегородочных плит оштукатуренными межкомнатными перегородками (за исключением: в квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей), перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) возводиться не будет);
- с выполненной стяжкой с шумоизоляцией (за исключением лоджий и балконов (при их наличии в Объекте), на которых шумоизоляция выполняться не будет);
- с выполненной гидроизоляцией в санузлах и на кухне;
- с установленной металлической входной дверью в Объект;
- отопление выполняется в полном объеме, включая установку стальных приборов отопления и тепловых счетчиков (в однокомнатных квартирах с неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) устанавливается один стальной прибор отопления);
- с разводкой внутри Объекта сетей электроснабжения и освещения;
- с выполненными выводами под кондиционеры (в однокомнатных квартирах с неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) выполняется один вывод под кондиционер);
- с выполненным выводом кабеля под телекоммуникационные сети (интернет, телевидение, телефон);
- с выполненным выводом кабеля домофона без установки оконечных устройств;
- с разводкой внутри Объекта сетей водопровода и канализации, без установки сантехники, санфаянса и смесителей.
- выполненной прокладкой электрокабеля под полотенцесушитель, полотенцесушитель не устанавливается

3. 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 пункте 2 настоящего Приложения).

4. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

5. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по комплектации и качеству Объекта.

6. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в п. 2 настоящего Приложения выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

**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 \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

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

**Участник: Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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

### ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие Отделочные работы:

#### тип «Комфорт»

1	<p>Кухня:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• стены: обои под покраску;</li><li>• потолки: натяжной потолок;</li><li>• полы: шумоизоляция пола, ламинат;</li><li>• столлярные изделия: кухонная дверь (полотно, наличники);</li><li>• подоконник: ПВХ;</li><li>• сантехническое оборудование: не устанавливается</li><li>• электроустановочное оборудование: розетки (2-4 розетки бытовые, 1 розетка для подключения электрической плиты и 1 розетка для подключения посудомоечной машины), 1 выключатель, 1 светильник.</li></ul>
2	<p>Комнаты:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• стены: обои под покраску;</li><li>• потолки: натяжной потолок;</li><li>• полы: шумоизоляция пола, ламинат;</li><li>• столлярные изделия: межкомнатные двери (полотно, наличники);</li><li>• подоконник: ПВХ;</li><li>• электроустановочное оборудование: 2-4 розетки, 1 выключатель, 1 светильник в каждой комнате;</li><li>• установленные закладные гильзы для прохода коммуникаций системы кондиционирования (в 1 комнате или в кухне).</li></ul>
3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• стены: обои под покраску;</li><li>• потолки: натяжной потолок;</li><li>• полы: шумоизоляция пола, ламинат;</li><li>• электроустановочное оборудование: ВРУ квартиры в составе автоматических выключателей (вводной, группы потребителей, УЗО), 1 розетка, 1 выключатель, 1 светильник;</li><li>• входная дверь: металлическая.</li></ul>
4	<p>Ванная комната, санузел (туалет):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• стены: керамическая плитка на всю высоту стен;</li><li>• потолки: натяжной потолок;</li><li>• полы: наливной пол;</li><li>• столлярные изделия: дверь в ванную, туалет (полотно, наличники);</li><li>• сантехнические изделия: ванна с пластиковым экраном, раковина в ванной комнате, унитаз, смеситель в ванной комнате;</li><li>• 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;</li><li>• полотенцесушитель: 1 электрический в ванной комнате.</li></ul>
5	Лоджия и/или Балкон (при наличии)



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• холодное остекление;</li> <li>• пол наливной;</li> <li>• потолок и стены – согласно проектной документации (без отделки).</li> </ul>
--	---

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет полная стоимость отделки.

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.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «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 выполненных 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.

**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 \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

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

**Участник: Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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

## ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие Отделочные работы:

### тип «Бизнес»

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

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

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет полная стоимость отделки.

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.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «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 выполненных 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.

**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. Ш, оф. 4

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770501001

р/счет \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

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

**Участник: Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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

**ПЕРЕЧЕНЬ  
документов для ознакомления Участника**

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «09» января 2019 года, подтверждающая проведенную государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 77:17:0140116:6510.

2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0062-17 от «31» августа 2017 года.

3. Разрешение на строительство № 77-232000-015367-2017, выданного «19» сентября 2017 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru](http://www.moskovskij-ipotechnyj-centr-mic.ru).

5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от «16» октября 2017 № 77-13-243/7 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 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».

6. Документы Застройщика:

6.1. Устав ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ» (новая редакция), утвержден Протоколом от «16» мая 2019 года.

6.2. Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ» от «16» мая 2019 года.

6.3. Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ» от «03» сентября 2018 года.

6.4. 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.

6.5. Свидетельство от «24» сентября 2009 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц бланк серия 77 № 010822397.

6.6. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «17» июля 2017 года о внесении изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица ГРН 8177747707272.

6.7. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «02» декабря 2016 года о внесении изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы ГРН 6167750997573.

6.8. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «25» апреля 2018 года о внесении изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы за государственным регистрационным номером (ГРН) 8187747820934.

6.9. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения от 25.04.2018 года ИНН 7702271396/ КПП 770501001.

6.10. Протокол общего собрания участников ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» от 16 апреля 2018 года.

7. Пояснительная записка к балансу за 2016 год по ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2016 год.

8. Пояснительная записка к балансу за 2017 год по ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2017 год.

9. Пояснительная записка к балансу за 2018 год по ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2018 год.

10. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2016 г.

11. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2017 г.

12. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2018 г.

13. Аудиторское заключение по осуществлению ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» предпринимательской деятельности за 2018 год.

14. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от «31» августа 2017 года.

**С указанными выше документами ознакомлен.**

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /