

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве с выполнением отделочных работ

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «31» августа 2016 года, ОГРН 1167746817512, ИНН 9701048656, КПП 770501001, находящееся по адресу: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2, в лице _____, действующей на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, 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 «Пятницкое шоссе 3»», которому на праве аренды принадлежит земельный участок по адресу: г. Москва, тер. ТПУ «Пятницкое шоссе», з/у 2, кадастровый номер земельного участка 77:08:0002014:2477, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство №77-159000-019423-2021, выданного «04» марта 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**» – Гостиничный комплекс с апартаментами по адресу: Москва, СЗАО, Митино, тер. ТПУ "Пятницкое шоссе", з/у 2, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-2-006995-2021 от 18.02.2021 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: РФ, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Митино, Пятницкое шоссе, дом 58 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:08:0002014:2477, 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: нежилое;

- общая площадь 41 903,66 кв.м.,

- количество этажей: 27+подвал;

- материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);

- материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: В;

- 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**» – нежилое 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 площадь**» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас (при наличии)). Площадь лоджий, балконов, террас подсчитывается с коэффициентом – 1.

1.8. «**Окончательная Общая площадь**» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас (при наличии)), с соответствующим коэффициентом, указанным 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 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.

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

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 (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, строительством (созданием) Объекта долевого строительства, 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: нежилое;

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. Общая 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 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 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.

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 прикладывается 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 нежилого помещения.

2.3. Окончательная Общая 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, проведенных Кадастровым инженером, и фиксируются Сторонами в акте об исполнении обязательств по Договору, указанном в разделе 6 Договора.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2023 г.

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. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-08-001763 от 11.10.2019, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата государственной регистрации: 15.11.2019, номер государственной регистрации: 77:08:0002014:2477-77/007/2019-1.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-006995-2021 от 18.02.2021 года.

3.2.3. Разрешение на строительство №77-159000-019423-2021, выданное «04» марта 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/>.

3.2.5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства от 28.04.2021 № ЗОС/209/77-002226 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 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 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, балконных (при наличии) и дверных 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 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 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 и выполнения Отделочных работ. 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: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775-86-86.

Депонент: Гражданин РФ _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3».

Депонируемая сумма: _____.

Срок условного депонирования денежных средств: 28.06.2024 г.

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 Кредитному Договору № 90-090/КЛ-20 от 25.09.2020 г. и/или Кредитному Договору № 90-185/КЛ-20 от 25.09.2020 г., заключенным с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту(ам) в соответствии с п.6.1 указанных в настоящем абзаце Кредитных Договоров, до полного выполнения обязательств по данным Кредитным Договорам. После полного погашения задолженности по указанным в настоящем абзаце Кредитным Договорам средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»

ИНН 9701048656 КПП 770501001

р/с 40702810300010001333

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

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 пунктами 4.1., 4.1.1 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, является фиксированной и не

подлежит изменению, в том числе в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

4.3. Окончательная Общая 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.

4.4. 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 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.

4.9. В случае отказа уполномоченного банка (Эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком (Эскроу-агентом) договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

4.10. С целью подтверждения государственной регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации Договора.

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 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 пунктами 4.1, 4.1.1 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 «__» _____ 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 по Договору, подпадающие под действие статьи 12 Закона № 214-ФЗ,

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. 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 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, а также выполненные Отделочные работы 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. Участник настоящим поручает Застройщику выполнять Отделочные работы, для чего предоставляет Застройщику и уполномоченным им на выполнение Отделочных работ третьим лицам право доступа в Объект долевого строительства для проведения Отделочных работ.

5.6. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1, 4.1.1 настоящего 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.

5.6. 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.п. 5.4.3 и 6.5 настоящего Договора, до заключения договора управления Объектом недвижимости с управляющей организацией, выбранной согласно действующему законодательству, обязан вносить плату за нежилое 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 (в случае заключения Застройщиком такого договора).

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 – не позднее «28» июня 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 и выполненных Отделочных работ 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, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ и принятие их Участником осуществляются по подписываемым Сторонами акту об исполнении обязательств по Договору (в отношении передачи Объекта долевого строительства) и акту о выполнении Отделочных работ (в

отношении передачи выполненных Отделочных работ).

При этом, факт передачи Участнику Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ могут быть отражены в едином акте – акте об исполнении обязательств по Договору и о выполнении Отделочных работ.

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. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего 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 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:

6.4.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей 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 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 акт об исполнении обязательств по Договору (в отношении передачи Объекта долевого строительства) и/или односторонний акт о выполнении Отделочных работ (в отношении передачи выполненных Отделочных работ).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору и/или одностороннего акта о выполнении Отделочных работ соответственно.

Односторонний акт об исполнении обязательств по Договору и односторонний акт о выполнении Отделочных работ хранятся у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения данного(ых) акта(ов) и передачи его (их) Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего акта Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

При этом факт передачи Участнику Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ могут быть отражены в едином одностороннем акте – акте об исполнении обязательств по Договору и о выполнении Отделочных работ.

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 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 Закона № 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 как полностью, так и частично, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта об исполнении обязательств по Договору либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанных в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона № 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 акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, 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: апартаментов, нежилых помещений без конкретной технологии (БКТ)), кладовых (помещений для хранения), 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 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 настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

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 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере _____.

8.7. 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).

8.8. 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 уведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0002014:2477, расположенный по адресу: г. Москва, тер. ТПУ "Пятницкое шоссе", з/у 2, возникшее на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-08-001763 от 11.10.2019, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата государственной регистрации: 15.11.2019, номер государственной регистрации: 77:08:0002014:2477-77/007/2019-1 (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передано в залог Банку и может быть передано 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.

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, балконных (при наличии), дверных 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.

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 согласию 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.

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.

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 «Пятницкое шоссе 3»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2,

ОГРН 1167746817512

ИНН 9701048656, КПП 770501001

р/с 40702810300010001333

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

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

11.2. Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____ - _____г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____

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

Объект долевого строительства:

этаж – ____;
секция (подъезд) – «____»;
Общая площадь – _____ кв.м.;
условный номер – _____;
порядковый номер на площадке – ____.

На настоящем Плате (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения: "Л" – лоджия (при наличии), "Б" – балкон (при наличии), "Т." – терраса (при наличии), "с/у" – совмещенный санузел/ванная/туалет, "ГР" – гардеробная (при наличии).

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 нежилого помещения.

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.

Участник при подписании Договора уведомлен и согласен с тем, что предусмотренные в Объекте долевого строительства в зоне прихожей перегородки, формирующие нишу для размещения шкафа (при наличии), в связи с вносимыми в проектную документацию изменениями, не будут возводиться. Застройщиком и будут отсутствовать при передаче Объекта долевого строительства Участнику. Отсутствие указанных перегородок не будет являться основанием для отказа в приемке Объекта долевого строительства.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2,

ОГРН 1167746817512

ИНН 9701048656, КПП 770501001

р/с 40702810300010001333

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

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

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____,
пол _____, паспорт _____ выдан _____ - _____ г., код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/_____

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по указанному в разделе 6 Договора акту об исполнении обязательств по Договору, подпадающих под действие статьи 12 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", 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 дверей внутри помещений;
- установки подоконников;
- отделки нежилых помещений, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- разводки внутри нежилых помещений водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электрозвонков и электроплит;
- разводки внутри нежилых помещений электропроводки;
- разводки внутри нежилых помещений телевизионной сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках системы канализации. Отопление выполняется в полном объеме, включая приборы отопления. Полотенцесушитель не устанавливается.

3. Электромонтажные работы включают в себя установку щитка механизации.

4. 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 2 - 3 настоящего Приложения, а также в Приложении № 3 к Договору).

5. 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.

6. 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 качеству и комплектации Объекта.

7. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-3 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2,

ОГРН 1167746817512

ИНН 9701048656, КПП 770501001

р/с 40702810300010001333

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

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

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____,
пол _____, паспорт _____ выдан _____ - _____ г., код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/_____

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

тип «Твой Стиль» («Комфорт»)

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;
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;• установленные закладные гильзы для прохода коммуникаций системы кондиционирования (в 1 комнате или в кухне).
3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none">• стены: обои под покраску;• потолки: натяжной потолок;• полы: ламинат;• электроустановочное оборудование: ВРУ помещения в составе автоматических выключателей (вводной, группы потребителей, УЗО), 1 розетка, 1 выключатель, 1 светильник;• входная дверь: металлическая.
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 в ванной комнате;

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

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет (_____), в том числе НДС (20%).

Застройщик несет ответственность перед Участником за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по выполнению Отделочных работ в пределах стоимости Отделочных работ, указанной в настоящем Приложении №3 к Договору.

Стороны пришли к соглашению, что в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 Договора, стоимость Отделочных работ, указанная в настоящем Приложении №3 к Договору, не изменяется.

Застройщик осуществляет установку перегородок внутри помещения, согласно Плану (поэтажному) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Материал перегородок внутри помещения 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 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.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, офис 2,

ОГРН 1167746817512

ИНН 9701048656, КПП 770501001

р/с 40702810300010001333

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

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

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____,
пол _____, паспорт _____ выдан _____ - _____ г., код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/_____

ПЕРЕЧЕНЬ

документов для ознакомления Участника

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

1. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-08-001763 от 11.10.2019, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата государственной регистрации: 15.11.2019, номер государственной регистрации: 77:08:0002014:2477-77/007/2019-1.
2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-006995-2021 от 18.02.2021 года.
3. Разрешение на строительство №77-159000-019423-2021, выданное «04» марта 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. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства от 28.04.2021 № ЗОС/209/77-002226 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3», утвержден Решением единственного участника от «21» мая 2020 года.
 - 6.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от «31» августа 2016 года, ОГРН 1167746817512.
 - 6.3. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 28.05.2020 года, ИНН 9701048656, КПП 770501001.
7. Пояснительная записка к балансу за 2018 год по ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» за 2018 год.
8. Пояснительная записка к балансу за 2019 год по ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» за 2019 год.
9. Пояснения к бухгалтерскому балансу, отчету о финансовых результатах и приложений к ним за 2020 год по ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3» за 2020 год.
10. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» за 2018 г.
11. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) ООО «ТПУ «Пятницкое шоссе 3» за 2019 г.
12. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3» за 2020 г.
13. Аудиторское заключение независимого аудитора ООО «Специализированный застройщик «Пятницкое шоссе 3» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.
14. Техничко-экономическое обоснование проекта строительства от «17» марта 2021 года.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____ / _____ /