

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Щипок» (ООО «СЗ «Щипок»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «28» октября 2010 года, ОГРН 1107746883892, ИНН 7705931805, КПП 770501001, находящееся по адресу: 115093, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Замоскворечье, 1-й Щипковский пер., д. 20, этаж 2, помещение I, ком. 10, в лице Генерального директора Леушина Владислава Вячеславовича, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности без уточнения – **«Сторона»**, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – ФЗ-214), на основании:

- разрешения на строительство № 77-130000-019606-2021, выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы 11.06.2021г. (с последующими изменениями);

- проектной декларации, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/> (с последующими изменениями);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее -Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1. **«Застройщик»** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Щипок», являющееся арендатором Земельного участка и привлекающее денежные средства Участника для строительства (создания) Объекта недвижимости, включая затраты по обустройству прилегающей территории, и необходимых для жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры (придомовые сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового и ливневого канализования и др.), на основании полученного разрешения на строительство, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у участников долевого строительства возникают права собственности на Объекты долевого строительства.

1.2. **«Участник»** – физические и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Объекта недвижимости, у которых в связи с этим возникают права собственности на объект долевого строительства.

1.3. **«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006015:3766, общей площадью 568+/-8 кв.м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (4.7); служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9), расположенный по адресу: г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Щипок, вл. 26, строение 2, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № М-01-046380 от 24.02.2015 года зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 17 марта 2015 года за номером 77-77/011-11/018/2014-164.

1.4. **«Объект недвижимости»** – многофункциональный комплекс с апартаментами с подземной парковкой и коммерческими помещениями, строительство которого осуществляется на Земельном участке. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- вид: нежилое здание
- назначение: нежилое
- количество этажей – 8 + 3 подземных
- общая площадь (проектная): 3 557,89 кв.м;

- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкощучрных каменных материалов (вентилируемый фасад).
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- класс сейсмостойкости: 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, указанное в п.2.3. Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника

1.7. «Площадь объекта долевого строительства» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства (то есть площадь объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией), являющаяся ориентировочной в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

1.8. «Окончательная Площадь объекта долевого строительства» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации и/или кадастровых работ осуществляемых привлеченным Застройщиком кадастровым инженером или уполномоченной организацией на предмет установления внутренних размеров Объекта недвижимости, в т.ч. Объекта долевого строительства.

1.9. «БТИ» – в целях Договора это орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации/осуществление кадастровой деятельности (кадастровых работ) в отношении Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

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

1.11. «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 Договора в отношении Объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

1.12. «Инструкция по эксплуатации» – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.13. Передаточный акт – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

1.14. Применимое право - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

2. Предмет Договора

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

2.2. В соответствии с положениями 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. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и после уплаты Участником цены Договора в полном объеме передать ему Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

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

Условный номер	
Назначение объекта долевого строительства	нежилое помещение
Этаж	

Площадь объекта долевого строительства		
Площадь частей объекта долевого строительства	Наименование помещения	
	Наименование помещения	
	Наименование помещения	
	Наименование помещения	
	Наименование помещения	
	Наименование помещения	
	Наименование помещения	

План этажа, на котором расположен Объект долевого строительства (с отображением его местоположения на этаже, указанием площади (в квадратных метрах) приведен в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику, указано в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение планировки и/или расхождение Площади Объекта долевого строительства, существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости являются проектными и подлежат уточнению после Окончания строительства Объекта недвижимости. При этом Площадь объекта долевого строительства уточняется по данным первичной технической инвентаризации. Изменение Площади Объекта долевого строительства является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.14.1 и 4.14.2 Договора. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

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

3. Правовое основание заключения Договора

3.1. 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. Участник подтверждает, что до подписания Договора получил от Застройщика и ознакомился со всей необходимой и полной информацией о Застройщике и проекте строительства Объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- наименование, адрес нахождения и режим работы Застройщика;
- объем своих прав и обязанностей по Договору;
- правовые основания, сроки и условия строительства Объекта недвижимости;
- момент возникновения имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- момент возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- риски, которые могут препятствовать Застройщику в исполнении настоящего Договора;
- способы обеспечения по Договору;
- проектная документация;
- проектная декларация Застройщика.

3.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке, без согласия Участника 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 и балконных 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 Площади объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Площади объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора.

3.4. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ФЗ-214.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Цена Договора является суммой денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства и рассчитывается, исходя из стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, равной _____ (_____) рублей.

4.2. Исходя из Площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра Площади объекта долевого строительства, Цена Договора составляет сумму _____ (_____) рублей (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта недвижимости.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: +7 (499) 500-00-05, 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: Участник;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.9 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____ г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № участия в долевом строительстве от **. НДС не облагается».**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости полученное Застройщиком в соответствии с ФЗ-214 или сведения о размещении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с ФЗ-214;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО «СЗ «Щипок»

ИНН 7705931805 КПП 770501001

расчетный счет 40702810438000076438 в ПАО СБЕРБАНК

корр. Счет 30101810400000000225

БИК 044525225.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

4.4.1. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

4.4.2. Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____) рублей __ копеек, с использованием номинального счета _____ (далее по тексту – «Номинальный счет»). Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник.

4.4.3. Участник обязан открыть счет эскроу не позднее 5 рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами, а также в указанный срок внести на Номинальный счет денежные средства в установленном размере для уплаты цены Договора и уведомить об этом Застройщика с приложением документов, подтверждающие данные обстоятельства по электронной почте, указанной в Договоре.

4.4.4. В случае если Участник не выполнит указанную в п.4.4.3 обязанность в срок, то по истечении этого срока, Договор не подлежит передаче на государственную регистрацию, обязательства Сторон по Договору прекращаются, правовые последствия сделки не наступают, и Застройщик вправе распорядиться Объектом долевого строительства по своему усмотрению, а Участник не вправе требовать заключения и исполнения Договора от Застройщика.

4.4.5. Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника в уполномоченном банке, в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) рублей __ копеек осуществляется _____, в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с даты получения _____ информации о государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного ФЗ-214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами настоящей статьи Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. 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.

4.8. Цена Договора, указанная в пункте 4.2 Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше более чем на 1 (один) квадратный метр или меньше более чем на 1 (один) квадратный метр, по сравнению с Площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3 Договора. В случае отклонения Окончательной Площади объекта долевого строительства от Площади объект долевого строительства до 1 (один) квадратный метр включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

4.9. Участнику в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком данных обмеров БТИ по указанному в Договоре адресу Участника направляется Уведомление с указанием Окончательной Площади объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади), в том числе по электронной почте и/или путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку. При этом Участник обязан не реже 1 раза в неделю проверять электронную почту, указанную им в статье 11 Договора. Окончательная Площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

4.9.1. В случае если Окончательная Площадь объекта долевого строительства будет больше Площади объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3 Договора более чем на 1 (Один) квадратный метр, Цена Договора меняется в сторону увеличения, а Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и Требования о доплате произвести доплату Застройщику Цены Договора. Требование о доплате может быть направлено Застройщиком Участнику по электронной почте, указанной в статье 11 Договора. Такое требование считается полученным Участником в день его направления. Несвоевременная проверка электронной почты Участником не может служить основанием для освобождения его от ответственности за нарушение сроков доплаты по Договору.

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);

- оплата разницы Цены Договора после Окончания строительства Объекта недвижимости производится Участником по реквизитам Застройщика, указанным в Требовании о доплате.

4.9.2. В случае если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет меньше Площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) квадратный метр, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) дней с даты перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы (раскрытия счета эскроу) и при условии получения Застройщиком письменного заявления Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.8 Договора, если указанная разница не была перечислена Участнику Эскроу-агентом со специального счета эскроу ранее.

4.10. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 ФЗ-214 для строительства (создания) Объектов долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, сформированная после окончания строительства на момент подписания передаточного акта является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика.

4.11. 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.

4.12. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

4.13. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником. Указанные расходы несет Участник.

4.14. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый согласно настоящей статье Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

4.15. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.15 Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

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

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в Регистрирующем органе.

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

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником

Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в статье 6 Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Участник обязан:

5.3.1. Уплатить цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

5.3.2. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в Регистрирующем органе в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания Договора.

5.3.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.3 Договора, по Передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

5.3.4. Письменно уведомить Застройщика в случае изменения своих паспортных данных и (или) адреса регистрации, адреса электронной почты, в течение 5 (Пяти) дней. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

5.3.5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, обязан самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, 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, для чего заключить соответствующий договор с управляющей организацией, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.3.6. До регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

5.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

5.3.8. В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных п 5.3.5 Договора осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику понесенные расходы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика. Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

5.3.9. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством.

5.3.10. Самостоятельно отслеживать изменения, вносимые в проектную декларацию Застройщиком, в т.ч. в части адреса, банковских реквизитов, режима работы Застройщика. Актуальная информация считается доведенной до Участника с момента опубликования Застройщиком изменений в проектную декларацию, в порядке, предусмотренном ФЗ-214.

В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком. Уклонение Участником от заключения с эксплуатирующей организацией договора на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

5.4. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.15 Договора в полном объеме и подписания Участником Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по Договору – в срок не позднее 30 сентября 2023 года.

В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника.

Застройщик по завершении строительства (создания) Объекта недвижимости направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с 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 Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

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

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

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 Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, 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 Договором использования.

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

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

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

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 Договора, вправе составить односторонний Передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

6.7. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника, за период с момента получения Уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта

долевого строительства.

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 получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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.

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.

7.2. Уступка Участником права требования по 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 Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 ФЗ-214, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Участник в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 ФЗ-214, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 ФЗ-214, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.4. Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по 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 передаче Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством, 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, коммерческих помещений (помещений без конкретной технологии (БКТ)), машино-мест, мест для

хранения малогабаритных транспортных средств, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.9. 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 Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки 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.

8.4. 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.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по 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, гражданские беспорядки, забастовки, акты и действия государственных и муниципальных органов, пандемия, эпидемия, режим повышенной готовности, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 ФЗ-214.

8.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214.

8.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

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

9. Прочие условия

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что право аренды на Земельный участок с под Объектом недвижимости может быть передано в залог Банку и может быть передано в последующий

залог третьим лицам.

9.2. Участник уведомлен и согласен с тем, что в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ-214 с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе 1 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.3. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника, 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, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ-214.

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 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 Объектом недвижимости.

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

9.4. 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 2.3. 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 Договора.

9.7. Содержание ст.13 ФЗ-214 и ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ участнику разъяснено и понятно. В случае замены Предмета залога, возникшего на основании настоящего Договора, участник каких-либо претензий, в том числе финансовых, не имеет и иметь не будет.

9.8. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. 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 Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

10.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

10.5.1. Если иное не предусмотрено законом или Договором любое уведомление, извещение,

сообщение, требование должны быть направлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителям Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении – при доставке курьером Стороны-отправителя;

- в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения – при направлении через организацию почтовой связи.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 11 Договора.

10.6. 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, телефон, электронная почта.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения Договора.

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

Настоящим Участник подтверждает, что:

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

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

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

10.7. Участник подтверждает, что все условия Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, являющегося нежилым помещением, в т.ч. права и обязанности Участника в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник подтверждает, что перед подписанием Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

10.8. Объект долевого строительства не является жилым помещением по смыслу статьи 15 Жилищного кодекса России, и на него не распространяются положения законодательства Российской Федерации, касающиеся жилых помещений, за исключением положений об общем имуществе Объекта.

10.9. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает Участником для личного (индивидуального или семейного) использования.

10.10. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и

получение на реквизиты Участника указанные в статье 11 Договора 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, а также информацию, связанную с исполнением Договора.

10.11. Договор составлен в трех экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для Регистрирующего органа. Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Щипок»

Юр. адрес: 115093, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Замоскворечье, 1-й Щипковский пер., д. 20, этаж 2, помещение I, ком. 10

ИНН/КПП 7705931805/770501001

р/с: 40702810438000076438 в ПАО «СБЕРБАНК»

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225

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

Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

ООО «СЗ «Щипок»

_____ **В.В. Леушин**

м.п.

Участник:

_____/_____/

Фамилия, имя, отчество полностью / Подпись

**План расположения Объекта долевого строительства,
Условный номер ____**

Объект долевого строительства на плане выделен цветным фоном. Площадь каждой части Объекта долевого строительства указана на плане цифрами в метрах квадратных. Информация, указанная на плане в виде таблицы, означает: в левом столбце числом обозначен Условный номер Объекта долевого строительства, а в правом столбце указана Площадь объекта долевого строительства в квадратных метрах.

На Плане расположения Объекта долевого строительства обозначение санитарно-технического оборудования (ванны, унитазы, умывальники, раковины и др.), бытового оборудования (посудомоечные, стиральные машины и др.) носят условный характер, устройство и установка их Застройщиком не производится.

На Плане расположения Объекта долевого строительства наименование частей нежилого помещения указано условно в целях обозначения их функционального назначения. Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.

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.

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.

Подписи Сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «СЗ «Щипок»

М.П. **В.В. Леушин**

Участник:

_____/_____
Фамилия, имя, отчество полностью / Подпись

ОПИСАНИЕ СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МОМЕНТ ЕГО ПЕРЕДАЧИ УЧАСТНИКУ

На момент передачи Участнику по передаточному акту Объект долевого строительства должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. В Объекте долевого строительства **не производятся** следующие работы, в том числе **поставка материалов и оборудования**:
 - установка дверей внутри помещений;
 - установка подоконных досок;
 - оштукатуривание и шпатлевка потолков;
 - окраска стен и потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
 - разводка внутри Объекта долевого строительства водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
 - установки электроплиты;
 - разводка электропроводки;
 - разводка телевизионной сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
 - установка полотенцесушителя;
 - устройство встроенной мебели и антресолей.
 - разводка кабеля передачи данных сети общего пользования (интернет) по частям объекта долевого строительства
 - разводка воздухопровода приточной-вытяжной вентиляции с подогревом, охлаждением, увлажнением и рекуперацией по частям объекта долевого строительства;
 - устройство дренажных лотков для отвода дренажных вод от внутренних блоков кондиционеров в систему бытовой канализации с гидрозатвором и разрывом струи (через капельную воронку).
 - разводка трубопроводов и установка внутренних блоков системы кондиционирования;
 - разводка воздухопровода принудительной вентиляции (вытяжка) по частям объекта долевого строительства.
2. В Объекте долевого строительства **производятся** следующие работы:
 - установка входной двери;
 - устройство полов, в том числе цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией;
 - устройство гидроизоляции в зонах санузла;
 - оштукатуривание и шпатлевание стен;
 - установка внутрипольных приборов отопления;
 - электрическая разводка до внутреннего щитка механизации;
 - установка запорной регулирующей арматуры;
 - установка алюминиевых оконных блоков с стеклопакетами;
 - ввод кабеля для установки видеодомофона;
 - устройство ввода канала передачи данных по сети общего пользования (интернет) для передачи IP-телевидения, IP-телефонии;
 - ввод воздухопровода приточной-вытяжной вентиляции с подогревом, охлаждением, увлажнением и рекуперацией;
 - ввод трубопроводов систем кондиционирования для последующего подключения внутренних блоков;
3. Установка приборов учета водоснабжения, отопления, электроэнергии осуществляется в общем коридоре на этаже расположения объекта долевого строительства.
4. В Объекте недвижимости применяется общая система VRV кондиционирования объектов недвижимости с размещением внешних блоков на кровле здания.
5. 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 и 3 настоящего Приложения).
6. 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.

7. 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.

8. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-4 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

Подписи Сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «СЗ «Щипок»

_____ **В.В. Леушин**
м.п.

Участник:

_____/_____
Фамилия, имя, отчество полностью / Подпись