

ДОГОВОР № СР/4/5-220-И-ОТД
участия в долевом строительстве
(с использованием кредитных средств)

г. Москва

25 апреля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Середнево», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «08» апреля 2019 года, ОГРН 1197746246037, ИНН 7743297957, КПП 770501001, находящееся по адресу: 115054, Г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, наб. Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 5, помещ. 1, офис 10, в лице Трифионовой Елены Игоревны, действующей на основании Доверенности от 30 января 2023 года, удостоверенной Поляковой Ириной Васильевной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/450-н/77-2023-1-100, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ Цыганов Алексей Геннадьевич, ИНН 401701676375, 28.07.1985 года рождения, место рождения гор. Сухиничи Калужской обл., пол мужской, паспорт 29 10 449951 выдан Отделением УФМС России по Калужской области в Сухиничском районе 31 марта 2011 г., код подразделения 400-023, зарегистрированный по адресу: Тульская обл., Щёкинский р-н, г. Щекино, ул. Советская, дом 17/11, кв. 40, 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 «Середнево», которому на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика», кадастровый номер: 77:17:0110114:639, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство №77-246000-019842-2021, выданного «15» ноября 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), 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**» – Первая и вторая очереди Жилого комплекса «Середнево» с объектами социальной инфраструктуры. 2 этап. по адресу: г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО «Марьинская птицефабрика» (Новомосковский административный округ), корпуса 4-5, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-042391-2021 от «02» августа 2021 года (зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ) 03.08.2021 г.), строительство которого осуществляется по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселение Филимонковское, квартал № 23, дом 4, корпус 1, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0110114:639, на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- назначение: жилое;
- проектная общая площадь: 53 267,03 кв.м.;
- количество этажей: 15-17 (14-16+технический этаж);
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: 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**» – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343501011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

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

1.8. «Окончательная Общая приведенная площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас, веранд (при наличии)), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости на основании данных Кадастрового инженера.

Окончательная Общая приведенная площадь определяется до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства и не учитывает внутриквартирные перегородки/стены (если их возведение предусмотрено в составе отделочных работ), а также иные отделочные работы, влияющие на площадь Объекта долевого строительства.

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

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

1.11. «Стандарт» – Стандарт организации «Потребительские характеристики и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных на объектах ГК «МИЦ», являющийся Приложением №4 к Договору и определяющий потребительские характеристики Объекта долевого строительства и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

1.14. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу-счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (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.

1.15. «Банк-кредитор Участника» - Публичное акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ» лицензия на осуществление банковской деятельности № 30 от 10.09.2015 года, местонахождение: 119048 г. Москва, улица Ефремова, дом 8, ОГРН: 1020280000190, ИНН 0274062111, КПП 997950001, кор. счет: № 30101810100000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК: 044525787.

2. Предмет настоящего Договора

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

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

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

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: жилое;

2.1.1.2. Секция (подъезд): «2»;

2.1.1.3. Этаж: 2;

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: 1;

2.1.1.5. Условный номер: 61;

2.1.1.6. Количество комнат: 1 (одна);

2.1.1.7. Площадь комнат: 14,90 кв.м.: комната 1 – 14,90 кв.м., комната 2 - 0,00 кв.м., комната 3 - 0,00 кв.м., комната 4 – 0,00 кв.м.;

2.1.1.8. Площадь помещений вспомогательного использования: 25,80 кв.м.;

2.1.1.9. Площадь помещений неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас, веранд (при наличии)) с понижающими коэффициентами: 0,00 кв.м.;

2.1.1.10. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: 40,70 кв.м.

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

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения Кадастровым инженером кадастровых работ по подготовке технического плана в отношении Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, при этом цена Договора, указанная в п.4.1 Договора, изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 4.2 Договора.

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

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

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

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

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – 1 квартал 2026 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного безотзывного покрытия (депонированного) аккредитива и внесения на аккредитив суммы аккредитива в полном размере, согласно п. 4.1.1 настоящего Договора, 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



долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ) и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Право собственности Застройщика на земельный участок по адресу: г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", кадастровый номер: 77:17:0110114:639, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права № 77:17:0110114:639-77/072/2020-8 от 28.09.2020 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.03.2022 г. № КУВИ-999/2022-322967.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы №77-2-1-3-042391-2021 от «02» августа 2021 года (зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ) 03.08.2021 г.).

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-246000-019842-2021, выданное «15» ноября 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

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

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией, а также со Стандартом (Приложение № 4 к Договору).

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Объекте недвижимости и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением (погрешностью) размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

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

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет 6 399 511-50 (Шесть миллионов триста девяносто девять тысяч пятьсот одиннадцать рублей 50 копеек), включая все налоги, предусмотренные действующим законодательством РФ (далее – Цена Договора).

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 Цыганов Алексей Геннадьевич.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Среднево».

Депонируемая сумма: 6 399 511-50 (Шесть миллионов триста девяносто девять тысяч пятьсот одиннадцать рублей 50 копеек).

Срок условного депонирования: 30.09.2026 г. Документ подписан в соответствии с п. 4.1.1. Договора.

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 долевого строительства.

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

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 № 90-126/КЛ-20 от 20.08.2020 г., заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.6.1 указанного в настоящем абзаце Кредитного Договора, до полного выполнения обязательств по данному Кредитному Договору. После полного погашения задолженности по указанному в настоящем абзаце Кредитному Договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Среднево»

ИНН 7743297957, КПП 770501001,

р/с 40702810600480511182

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. Участник уплачивает Цену Договора по реквизитам эскроу счета с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открытого Участником в пользу Застройщика (Получатель аккредитива) за счет собственных средств в размере 959 927-50 (Девятьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот двадцать семь рублей 50 копеек) и за счет кредитных средств в размере 5 439 584-00 (Пять миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек), предоставляемых Участнику ПАО «БАНК УРАЛСИБ» (далее – Банк-кредитор), согласно кредитному договору, заключаемому между Участником и Банком-кредитором Участника, для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, реквизиты кредитного договора, включая номер, дату, место заключения кредитного договора и при необходимости иные условия (далее по тексту – «Кредитный договор») будут уточнены Сторонами дополнительно в Приложении № 5 к Договору, которое будет подписано между Сторонами дополнительно. При этом, Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания между Сторонами Приложения № 5 к Договору оно станет неотъемлемой частью Договора.

Для оплаты Цены Договора Участник обязуется в срок по 25 апреля 2023 г. включительно, открыть по реквизитам эскроу счета безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив со следующими условиями открытия и оплаты:

4.1.1.1. Сумма аккредитива: 6 399 511-50 (Шесть миллионов триста девяносто девять тысяч пятьсот одиннадцать рублей 50 копеек);

4.1.1.2. Банком-эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

4.1.1.3. Все расчеты по аккредитиву проводятся через Банк-кредитором.

4.1.1.4. Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто календарных дней от даты открытия аккредитива);

4.1.1.5. Аккредитив исполняется в течение 3 (трёх) рабочих дней против надлежащего представления документов по аккредитиву, а именно:

- Оригинал Договора на бумажном носителе/Договор в электронной форме, подписанный (удостоверенный), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

- Оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации Договора и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка-кредитора Участника.

4.1.1.6. Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена. Датой оплаты считается дата оплаты денежных средств на расчетный счет Застройщика;

4.1.1.7. Затраты Банка-кредитора, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка-кредитора.

4.1.1.8. Участник обязуется в течение 1 (одного) рабочего дня с даты зачисления суммы аккредитива на аккредитив предоставить Застройщику документ, подтверждающий зачисление суммы аккредитива.



Права требования по настоящему Договору передаются Участником в залог Банку-кредитору в силу закона согласно п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору возникает с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) Объекта долевого строительства, возникающая в силу закона согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем - Участник.

Право Банка-кредитора на залог Объекта долевого строительства удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником.

Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка-кредитора с момента государственной регистрации ипотеки Объекта долевого строительства.

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

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

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению, в том числе в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, будет больше или меньше в пределах изменения (погрешности) не более чем 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, а в случае если изменение (погрешность) составит более чем 5 (Пять) процентов, Цена Договора соразмерно увеличивается или уменьшается, при этом в расчет берется только площадь, превышающая или составляющая менее чем 5 (Пять) процентов Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в результате проведения отделочных работ в Объекте долевого строительства возможно изменение, в том числе уменьшение площади Объекта долевого строительства, в связи с возведением внутриквартирных перегородок/стен (если их возведение предусмотрено в составе отделочных работ), а также в связи с выполнением иных отделочных работ. Стороны договорились, что такое изменение площади не будет являться основанием изменения Цены Договора или предъявления претензий к Застройщику.

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

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

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

4.6. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.5. Договора), Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 0,5% (Пять сотых долей) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

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.

В случае изменения или дополнения Сторонами условий настоящего Договора, за исключением изменений и дополнений, указанных в пунктах 2.2 и 4.3 настоящего Договора, Участник обязуется предварительно письменно согласовывать их с Банком-кредитором Участника.

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

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

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

5.1.4. Подготовить необходимые документы и совместно с Участником не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива и внесения на аккредитив суммы аккредитива в полном размере согласно п. 4.1.1 настоящего Договора, обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора и залога прав требования по настоящему Договору в силу закона.

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

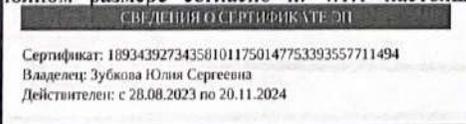
5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о передаче Участнику Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Участника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

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

5.4. Участник обязан:

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

5.4.2. Подготовить необходимые документы и совместно с Застройщиком не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия документарного безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива и внесения на аккредитив суммы аккредитива в полном размере согласно п. 4.1.1 настоящего Договора, обратиться в



Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора и залога прав требования по настоящему Договору в силу закона.

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

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

5.4.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора), согласно ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора) совместно с представителем Банка-кредитора Участника подать в Регистрирующий орган заявление и иные документы, необходимые для погашения регистрационной записи о залоге в силу закона права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность, который возникает в пользу Банка-кредитора Участника по настоящему Договору на основании п. 5 ст. 5, ст.77, ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

5.4.5. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора), согласно ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе Участника от исполнения настоящего Договора (расторжении настоящего Договора) совместно с представителем Банка-кредитора Участника подать в Регистрирующий орган заявление и иные документы, необходимые для погашения регистрационной записи о залоге в силу закона права требования Объекта долевого строительства в собственность, который возникает в пользу Банка-кредитора Участника по настоящему Договору на основании п. 5 ст. 5, ст.77, ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

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

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

5.6. Стороны договорились, что Застройщик обеспечивает строительство Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора, Стандартом (Приложение № 4 к Договору), обязательными нормативными актами. Акты ненормативного характера и технические нормы и правила, не носящие обязательный характер (добровольного применения), подлежат применению к правоотношениям Сторон, если предусмотренные в них положения не урегулированы условиями Договора и не противоречат условиям Договора.

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

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – не позднее «30» сентября 2026 года.

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

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

Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к



передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Особые условия и гарантийный срок

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ №

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

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, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства, предусмотренного п. 5.4.4 настоящего Договора, Участник, в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000-00 (Сто тысяч рублей 00 копеек), а также возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки в срок, указанный в требовании Застройщика.

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства, предусмотренного п. 5.4.5 настоящего Договора, Участник, в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000-00 (Сто тысяч рублей 00 копеек), а также возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки в срок, указанный в требовании Застройщика.

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 земельный участок с кадастровым номером 77:17:0110114:639, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Филимонковское, ОАО "Марьинская птицефабрика", принадлежащий Застройщику на праве собственности (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку и может быть передан в последующий залог третьим лицам.

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен с 28.08.2023 по 20.11.2024

основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, СНИЛС, номер телефона, адрес электронной почты.

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

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также 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 +7-985-805-31-85, электронную почту tsyganov2807@gmail.com, иные системы мгновенного обмена сообщениями (мессенджеры) - сообщений, изображений, звонков, содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами, а также их контрагентами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц, а также их контрагентов.

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

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик: ООО «СЗ «Среднево»

Адрес: 115054, Г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье,
наб. Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 5, помещ. I, офис 10,
ОГРН 1197746246037,
ИНН 7743297957, КПП 770501001,
р/с 40702810600480511182
в АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

/Трифорова Е.И./
действующая на основании Доверенности от
30.01.2023 г. зарегистрированной в реестре
за № 77/450-н/77-2023-1-100

11.2. Участник: Гражданин РФ Цыганов Алексей Геннадьевич, ИНН 401701676375, 28.07.1985 года рождения, место рождения гор. Сухиничи Калужской обл., пол мужской, паспорт 29 10 449951 выдан Отделением УФМС России по Калужской области в Сухиничском районе 31 марта 2011 г., код подразделения 400-023, зарегистрированный по адресу: Тульская обл., Щёкинский р-н, г. Щекино, ул. Советская, дом 17/11, кв. 40.

/Цыганов А.Г./

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ОП

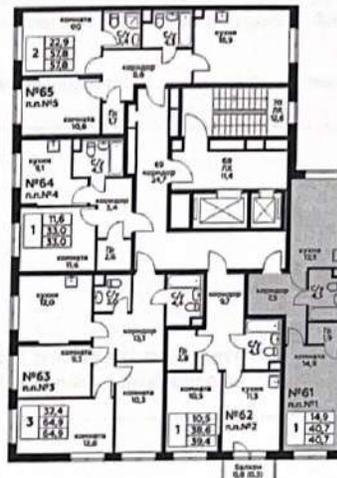
Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:

этаж – 2;
секция (подъезд) – «2»;
общая приведенная площадь – 40,70 кв.м.;
количество комнат – 1 (одна);
условный номер – 61;
порядковый номер на площадке – 1.

На настоящем Плане (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения: "ГР" – гардеробная (при наличии), "Л" – лоджия (при наличии), "Б" – балкон (при наличии), "Т" – терраса (при наличии), "В" – веранда (при наличии), "с/у" – совмещенный санузел/ванная/туалет,  - ванна (при наличии),  - душевой поддон (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 жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас, веранд (при наличии)).

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

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

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

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Среднево»

Адрес: 115054, Г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье,
наб. Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 5, помещ. 1, офис 10,
ОГРН 1197746246037,
ИНН 7743297957, КПП 770501001,
р/с 40702810600480511182
в АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

/Трифорова Е.И./

действующая на основании Доверенности от
30.01.2023 г. зарегистрированной в реестре
за № 77/450-и/77-2023-1-100

Участник: Гражданин РФ Цыганов Алексей Геннадьевич, ИНН 401701676375, 28.07.1985 года рождения, место рождения гор. Сухиничи Калужской обл., пол мужской, паспорт 29 10 449951 выдан Отделением УФМС России по Калужской области в Сухиничском районе 31 марта 2011 г., код подразделения 400-023, зарегистрированный по адресу: Тульская обл., Щёкинский р-н, г. Щекино, ул. Советская, дом 17/11, кв. 40.

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

/Цыганов А.Г./

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

1.1	<p>Кухня:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: обои под покраску; • потолки: натяжной потолок; • полы: ламинат; • столярные изделия: кухонная дверь (полотно, наличники); • подоконник: ПВХ; • сантехническое оборудование: не устанавливается; • электроустановочное оборудование: розетки (2-4 розетки бытовые, 1 розетка для подключения электрической плиты и 1 розетка для подключения посудомоечной машины), 1 выключатель;
1.2	<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;
1.3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: обои под покраску; • потолки: натяжной потолок; • полы: ламинат и/или плитка (на усмотрение Застройщика); • электроустановочное оборудование: ВРУ квартиры в составе автоматических выключателей (вводной, группы потребителей, УЗО), 1 розетка, 1 выключатель); • входная дверь: металлическая.
1.4	<p>Ванная комната, санузел (туалет):</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: керамическая плитка на всю высоту стен; • потолки: натяжной потолок; • полы: плитка; • столярные изделия: дверь в ванную комнату, туалет (полотно, наличники); • сантехнические изделия в ванной комнате: ванна с экраном либо душевой поддон*, раковина, унитаз, смеситель; • сантехнические изделия в санузле (туалете), при наличии в Объекте: раковина, унитаз, смеситель; • электроустановочное оборудование: 1 розетка в ванной комнате, 1 выключатель в ванной комнате, 1 выключатель в туалете; • полотенцесушитель: 1 в ванной комнате; <p><small>* расположение сантехнических изделий в ванной комнате, указанное в Приложении № 1 к Договору «План (позтажний) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства», является ориентировочным и может быть изменено (на усмотрение Застройщика).</small></p>
1.5	<p>Лоджия и/или Балкон (при наличии)</p>

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

- холодное остекление;
- пол: без отделки;
- потолок и стены – согласно проектной документации (без отделки).

2. Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора, составляет 814 000,00 (Восемьсот четырнадцать тысяч рублей 00 копеек), включая все налоги, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Объект подлежит передаче Участнику с оборудованными индивидуальными узлами (приборами) учета ХВС, ГВС и теплоснабжения, расположенными в Объекте или в местах общего пользования в Объекте недвижимости (на усмотрение Застройщика).

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

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

14. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 6 настоящего Приложения, осуществляется Застройщиком за свой счет.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

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

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «Середнево»

Адрес: 115054, Г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье,
наб. Космодамианская, д. 52, стр. 1, этаж 5, помещ. I, офис 10,
ОГРН 1197746246037,
ИНН 7743297957, КПП 770501001,
р/с 40702810600480511182
в АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru

/Трифорова Е.И./
действующая на основании Доверенности от
30.01.2023 г. зарегистрированной в реестре
за № 77/450-и/77-2023-1-100

Участник: Гражданин РФ Цыганов Алексей Геннадьевич, ИНН 401701676375, 28.07.1985 года рождения, место рождения гор. Сухиничи Калужской обл., пол мужской, паспорт 29 10 449951 выдан Отделением УФМС России по Калужской области в Сухиничском районе 31 марта 2011 г., код подразделения 400-023, зарегистрированный по адресу: Тульская обл., Щёкинский р-н, г. Щекино, ул. Советская, дом 17/11, кв. 40.

/Цыганов А.Г./

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участника

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.03.2022 г. № КУВИ-999/2022-322967, подтверждающая проведенную государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 77:17:0110114:639.

2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-042391-2021 от «02» августа 2021 года (зарегистрировано в едином государственном реестре заключений экспертизы (ЕГРЗ) 03.08.2021 г.).

3. Разрешение на строительство №77-246000-019842-2021, выданное «15» ноября 2021 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

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

5. Документы Застройщика:

5.2. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «08» апреля 2019 года о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица ООО «СЗ «Середнево», за государственным регистрационным номером (ГРН) 1197746246037.

5.3. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения, подлинность которого подтверждена «30» ноября 2021 года нотариусом города Москвы Поляковой Ириной Васильевной (зарегистрировано в реестре: №77/450-н/77-2021-8-258), ИНН 7743297957, КПП 770501001.

5.4. Устав ООО «СЗ «Середнево», утвержден Решением единственного участника ООО «СЗ «Середнево» от «02» октября 2020 года.

5.5. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «29» ноября 2021 года о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи об изменении сведений о юридическом лице ООО «СЗ «Середнево», содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, за государственным регистрационным номером (ГРН) 2217710973654.

6. Пояснительная записка к балансу за 2020 год по ООО «СЗ «Середнево» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «СЗ «Середнево» за 2020 год.

7. Пояснительная записка к балансу за 2021 год по ООО «СЗ «Середнево» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «СЗ «Середнево» за 2021 год.

8. Пояснительная записка к балансу за 2022 год по ООО «СЗ «Середнево» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «СЗ «Середнево» за 2022 год.

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

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

11. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2022 г.

12. Аудиторское заключение независимого аудитора ООО «СЗ «Середнево» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

13. Аудиторское заключение независимого аудитора ООО «СЗ «Середнево» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

14. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от 29.03.2022 г.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник: _____/Цыганов А.Г./



Приложение № 4 к Договору
участия в долевом строительстве
(с использованием кредитных средств)
№ СР/4/5-220-И-ОТД от 25 апреля 2023 г.

«ПРИНЯТО»

ООО «Специализированный застройщик «Среднево»
Генеральный директор
Третьяков В.А.
“01” февраля 2023 г.

ООО УК «ГК «МИЦ»

СТАНДАРТ СТО
ОРГАНИЗАЦИИ 03.01-2023 СТО ГК «МИЦ»

МИЦ.
ГРУППА КОМПАНИЙ

«УТВЕРЖДЕНО»

Генеральным директором ООО УК «ГК «МИЦ»
“01” февраля 2023 г.

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

Потребительские характеристики и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных на объектах ГК «МИЦ»

03.01-2023 СТО ГК «МИЦ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», а правила применения стандартов организаций – ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты Организаций. Общие положения».

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН рабочей группой Руководителей и технических специалистов ООО УК «ГК «МИЦ».
2. РАЗРАБОТАН с учетом:
 - спецификации строительства объектов недвижимости в юридических лицах, входящих в одну группу лиц с ООО УК «ГК «МИЦ» (ранее и далее – ГК «МИЦ»);
 - обязательных требований, установленных в Федеральных законах от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
3. ПРИНЯТ решением Технического совета ООО УК «ГК «МИЦ», протокол №4 от 01.02.2023 г., и введен в действие с 01.02.2023 г.
4. НАПРАВЛЕН на реализацию в ООО УК «ГК «МИЦ»:
 - 4.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации;
 - 4.2. Федеральных законов Российской Федерации: от 27.12.2002 года №184-ФЗ «О техническом регулировании» и от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
 - 4.3. Постановления Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года №468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
 - 4.4. Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 года №624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» и иных законодательных и нормативных правовых актов, действующих в области градостроительной деятельности.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

Содержание

Предисловие

1. Область применения
2. Нормативные ссылки
3. Общие положения
4. Потребительские характеристики и единые критерии качества выполненных внутренних отделочных и монтажных работ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

1. Область применения

1.1. Настоящий Стандарт организации «Потребительские характеристики и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных на объектах ГК «МИЦ»» (далее по тексту - Стандарт), устанавливает правила и требования к оценке качества при приёмке участниками долевого строительства (покупателями) выполненных работ на построенных и передаваемых в эксплуатацию объектах недвижимости ГК «МИЦ».

1.2. В соответствии п.4 ст. 469 Гражданского кодекса РФ, а также согласно п. 1 ст. 7 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», застройщик обязан передавать участнику долевого строительства (покупателю) Объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов, а также включенным в Перечень национальным стандартам и сводам правил (частей таких стандартов и сводов правил).

1.3. Национальные стандарты и своды правил являются обязательными для применения исключительно в случае, если они включены в Перечень национальных стандартов и сводов правил, обеспечивая на обязательной основе соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ.

1.4. Действующие нормативно-технические документы, не включенные в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, могут не применяться при обязательном соблюдении требований указанного ФЗ №384-ФЗ.

1.5. Целью настоящего Стандарта является формирование требований и критериев качества к выполненным внутренним отделочным и монтажным работам на объектах ГК "МИЦ".

1.6. Основной задачей настоящего Стандарта является уточнение требований необязательных Сводов правил, не входящих в обязательный для применения Перечень национальных стандартов и сводов правил, Стандарт исключает применение: СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» (актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87) и СП 29.13330.2011 «Полы» (актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88) за исключением: Раздел 1 (пункт 1.1), Раздел 5 (пункты 5.11 - 5.13, 5.15, 5.25).

1.7. Положения настоящего Стандарта не влияют на нарушение следующих видов безопасности объекта строительства:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях для здоровья человека (биологическую, химическую, радиационную);
- безопасности условий пользования (электробезопасность, термобезопасность);
- безопасность уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду, а также на нарушение энергетической эффективности зданий и сооружений и доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

1.8. Положения настоящего Стандарта не противоречат требованиям нормативно-технической документации, включенной в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (утв. постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815) и нормам части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

1.9. Внутренняя отделка жилых и нежилых помещений выполняется только в случае, если она предусмотрена договором участия в долевом строительстве (договором купли-продажи).

1.10. Настоящий Стандарт разработан с учетом необходимости соблюдения принципа обеспечения условий для единообразного применения стандартов, установленного в Федеральном законе от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании». Технические требования к выполненным работам, изложенные в Стандарте, составлены в соответствии с действующими СП, ГОСТ, применяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и с учетом требований, установленных: СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции» (СП 70.13330.2012).

2. Нормативные ссылки

2.1. Настоящий Стандарт предполагает, что все участники строительного процесса производят работы на Объекте в соответствии с действующими Федеральными, региональными, ведомственными и другими нормативными документами.

2.2. Указанные ниже нормативные документы применены при разработке настоящего Стандарта:

2.2.1. Градостроительный кодекс РФ;

2.2.2. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

2.2.3. Федеральный закон 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»;

2.2.4. Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Свидетельство о государственном аккредитовании
Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985";

2.2.5. Приказ Росстандарта от 02.04.2020 N 687 "Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

2.2.6. ГОСТ Р 1.4-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты Организаций. Общие положения»;

2.2.7. "ГОСТ Р 58941-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения";

2.2.8. "ГОСТ Р 58945-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений";

2.2.9. ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства»;

2.2.10. СП 28.13330.2017. Свод правил. Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85;

2.2.11. СП 29.13330.2011. Актуализированная редакция «СНиП 2.03.13-88 Польш»;

2.2.12. СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004;

2.2.13. СП 50.13330.2012. Актуализированная редакция «СНиП 23.02-2003 Тепловая защита зданий» (с изменениями №1, 2);

2.2.14. СП 70.13330.2012. Актуализированная редакция «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции» (с изменением №1, 3, 4);

2.2.15. СП 71.13330.2017. Актуализированная редакция «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия» (с изменением №1).

Примечание: При пользовании настоящим Стандартом необходимо проверить действие ссылочных стандартов документов и сводов правил в информационной системе общего пользования – на официальных сайтах национального органа Российской Федерации по стандартизации, в сети Интернет или по ежегодно издаваемым информационным указателям, опубликованным по состоянию на январь текущего года. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим Стандартом следует руководствоваться новым (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. Общие положения

3.1. В настоящем Стандарте сформулированы потребительские характеристики и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных в объектах недвижимости, построенных ГК «МИЦ» и передаваемых участнику долевого строительства (покупателю). Положения настоящего Стандарта распространяются на выполненные работы в Объектах недвижимости, введенные в эксплуатацию после даты утверждения настоящего Стандарта.

3.2. Конкретный перечень видов внутренних отделочных и монтажных работ, применяемых материалов, приборов и оборудования указывается в приложении к каждому Договору участия в долевом строительстве (Договору купли-продажи).

3.3. Качество выполненных работ по внутренней отделке жилых и нежилых помещений (далее – Объект) определяется в соответствии с той редакцией Стандарта, которая определена в Договоре участия в долевом строительстве (Договоре купли - продажи). Неучтенные в настоящем Стандарте требования следует применять в соответствии действующей нормативной технической документации.

3.4. В связи с отсутствием обязательных требований к потребительским характеристикам внутренней отделки Объектов в «Перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815, Застройщик выполняет внутренние отделочные работы и монтажные работы по Договорам участия в долевом строительстве (Договорам купли-продажи) на основании сформулированных в разделе 4 Стандарта потребительских характеристик и единых критериев качества выполненных внутренних отделочных и монтажных работ.

3.5. Участник долевого строительства (Покупатель) имеет право пригласить на приёмку Объекта эксперта, соответствующего требованиям, установленным действующим законодательством РФ. При приемке Объекта необходимо применять поверенное и аттестованное измерительное оборудование, которое соответствует требованиям технической документации и допущено к применению в соответствии с законодательством об обеспечении единства измерений.

3.6. Взаимодействие застройщика с собственником Объекта в период гарантийного срока эксплуатации:

3.6.1. Взаимодействие застройщика с собственником Объекта в период гарантийного срока эксплуатации регламентируется в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, Договором участия в долевом строительстве (Договором купли-продажи), соответствующими требованиями законодательства РФ. В этих документах устанавливаются, в том числе и положения по взаимодействию застройщика с собственником Объекта в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, которые предусматривают:

• безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником Объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен с 28.08.2023 по 20.11.2024

- участие застройщика и собственника Объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

3.6.2. Участие застройщика и собственника Объекта в проведении строительно-технической экспертизы должны быть регламентированы в документах, обозначенных в п.3.6.1 настоящего Стандарта, и предусматривают ниже перечисленные действия:

- собственник Объекта своевременно, не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает застройщика о дате проведения осмотра, выполнения строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на Объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником Объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);

- застройщик участвует в проведении исследований и контролирует корректность применения методики выполнения измерений с использованием поверенных средств измерения в соответствии с настоящим Стандартом.

3.6.3. Для выявления и оценки качества внутренних отделочных работ и монтажных работ на соответствие настоящему Стандарту необходимо привлекать специалиста, внесенного в Национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

3.6.4. Любые исследования, проводимые специалистом, не внесенным в Национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве Объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

3.6.5. Гарантийный срок эксплуатации не распространяется в случаях нарушения и несоблюдения требований собственником Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, а также ряда нормативных и специальных документов в части правил эксплуатации, а именно:

- СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»;
- СП 336.1325800.2017 «Системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Правила эксплуатации»;
- СП 347.1325800.2017 «Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации»;

- СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009;

- СП 76.13330.2016 «Электротехнические устройства»;

- СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85;

- прочие специальные инструкции и правила эксплуатации, применяемые при строительстве здания или сооружения.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024

4. Потребительские характеристики и единые критерии качества выполненных внутренних отделочных и монтажных работ

№ п/п	Вид отделки, оборудования	Потребительские характеристики и требования к качеству выполненных работ
1.	Штукатурка стен	<p>Должно быть обеспечено отсутствие нарушений целостности поверхности: отслоений, вздутий, трещин.</p> <p>Допускается:</p> <p>1.1. Отклонения вертикальной плоскости внутренних стен не более 5 мм на 1 м высоты, но не более 15 мм на всю высоту;</p> <p>1.2. Отклонения вертикальной плоскости наружных стен не более 5 мм на 1 м высоты, но не более 15 мм на всю высоту;</p> <p>1.3. Отклонения горизонтальной плоскости не более 5 мм на 1 м поверхности;</p> <p>1.4. Отклонение от вертикали дверных и оконных откосов до 5 мм на 1 м измеряемой длины, но не более 15 мм на всю высоту;</p> <p>1.5. Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения не более 7 мм на весь элемент;</p> <p>1.6. Наличие царапин, раковин, «задиrow» глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются.</p>
2.	Стяжка, пол	<p>Выполненная стяжка не должна «бухтеть», иметь полости и пустоты, изломы, отслоения, не должны иметь выбоин и вздутий.</p> <p>Допускается:</p> <p>2.1 Наличие волосяных трещин;</p> <p>2.2. Уклон основания стяжки не более 0,2 %;</p> <p>2.3. Отклонение по горизонтали не более 5 мм на 3 метра поверхности.</p>
3.	Пол. Ламинат	<p>Покрытие из ламинат-паркета должно быть плотным. На поверхности настеленного ламината не должно быть выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок.</p> <p>Допускаются:</p> <p>3.1. Отклонение поверхности от горизонтали не более 5 мм на 1 м, и не более 1,5 см на комнату (помещение);</p> <p>3.2. Визуальные отклонения плинтуса, повторяющие незначительные отклонения стен плавного очертания;</p> <p>3.3. Незначительные сколы в местах примыкания ламината к напольной плитке, дверным коробкам, декоративным порожкам, плинтусам, в местах прохода труб не более 3 шт. размером 3 x 3 мм на 1м.п;</p> <p>3.4. Отдельные неплотности (зазоры) между досками шириной не более 0,3 мм;</p> <p>3.5. Незначительные перепады высот в местах стыка плашек ламината, но не более 0,5 мм;</p> <p>3.6. Незначительные щели в местах стыка плашек ламината, с максимальной шириной раскрытия не более 1 мм;</p> <p>3.7. Не большие повреждения лицевого покрытия ламината царапины, следы от абразива, но не глубже 0,3 мм;</p> <p>3.8. Разнотон плашек ламината в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;</p> <p>3.9. Разнотон плашек ламината и плинтуса в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;</p> <p>3.10. Незначительные зазоры в местах примыкания плинтуса к поверхности стен и ламината с шириной раскрытия не более 1,5 мм;</p> <p>3.11. Наличие зазоров до 10 мм в примыканиях к трубам отопления и ножкам отопительных приборов.</p>
4.	Пол. Керамическая плитка	<p>На поверхности плиток пола должны отсутствовать остатки клея и прочих загрязнений, трещин и сколов.</p> <p>Допускаются:</p> <p>4.1. Отклонения швов от прямолинейности не более 3 мм;</p> <p>4.2. Отклонения ширины шва в пределах $\pm 1,5$ мм;</p> <p>4.3. Незначительные перепады высот в местах стыка плиток в пределах $\pm 1,0$ мм;</p> <p>4.4. Отклонение облицованной поверхности от горизонтали не более 5 мм на 1 м, и не более 2,0 см на комнату (помещение);</p> <p>4.5. Незначительные сколы в местах примыкания напольной плитки к ламинату, дверным коробкам, декоративным порожкам, плинтусам, в местах прохода труб не более 3 шт. размером 3 x 3 мм на 1м.п.;</p> <p>4.6. Не большие повреждения лицевого покрытия керамической плитки, царапины, следы от абразива, сколы, размер не более 3 x 3 мм, не глубже 0,3 мм и не более 3 на 1 м2 поверхности;</p>

СВЕДЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ОП

Сертификат: 189343927343581011750147753393557711494
 Владелец: Зубкова Юлия Сергеевна
 Действителен: с 28.08.2023 по 20.11.2024