

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

г. Москва \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «21» июля 2017 года, ОГРН 1177746745362, ИНН 7708322752, КПП 770501001, находящееся по адресу: Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1б, в лице \_\_\_\_\_, действующая на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

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

## 1. Термины и определения

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

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

1.2. «Застройщик» – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье»**, которому принадлежит право аренды земельного участка по адресу: Москва, п Филимонковское, д Староселье, кадастровый номер: 77:17:0150111:4400, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство № 77-246000-017267-2018, выданного «08» июня 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте: [www.ooostaroselie.ru](http://www.ooostaroselie.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>.

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

1.4. «Объект недвижимости» – Многоэтажный жилой дом корпус № 7, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-0061-18 от «17» мая 2018 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: Москва, п Филимонковское, д Староселье, в границах земельного участка с кадастровым номером 77:17:0150111:4400, 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 22 717,81 кв.м.,
- количество этажей: 7-8+1 подземный;
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: С+;
- сейсмостойкость: 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.14. «Банк» - уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

## 2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости, строительством (созданием) Объекта долевого строительства, последующей Отделкой Объекта долевого строительства и передачей Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ Участнику.

В соответствии с положениями настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, произвести Отделочные работы и передать Объект долевого строительства и выполненные Отделочные работы Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

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

2.1.1.1. Назначение Объекта долевого строительства: **жилое;**

2.1.1.2. Секция: **«Г»;**

2.1.1.3. Этаж: **1;**

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: **2;**

2.1.1.5. Условный номер: **3 3 3;**

2.1.1.6. Количество комнат: **3 (три);**

2.1.1.7. Площадь комнат: **сумма площадей всех комнат** кв.м.: комната 1 – **Площадь 1 к.** кв.м., комната 2 - **Площадь 2 к.** кв.м., комната 3 - **Площадь 3 к.** кв.м., комната 4 – **площадь 4 комнаты** кв.м.;

2.1.1.8. Площадь помещений вспомогательного использования: **13,49** кв.м.;

2.1.1.9. Площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас) с понижающими коэффициентами: **S лоджий и балконов** кв.м.;

2.1.1.10. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: **107,28** кв.м.

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

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации/кадастровых работ в отношении Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

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

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

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

2.3. Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в акте об исполнении обязательств по Договору, указанном в разделе 6 Договора.

2.4. Ориентировочный срок окончания строительства – 3 квартал 2022 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее \_\_\_\_\_ обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

### **3. Правовое основание заключения настоящего Договора**

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ) и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Договор № 1 аренды земельного участка от «12» сентября 2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «05» октября 2017 года, номер регистрации 50:21:0000000:364-77/017/2017-1, со всеми дополнительными соглашениями.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0061-18 от «17» мая 2018 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-246000-017267-2018, выданное «08» июня 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

3.2.5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от 23.04.2019 № 77-13-50/9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации,

получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

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

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

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства и выполнения Отделочных работ. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) (далее – Цена Договора), включая все налоги, предусмотренные законодательством РФ.

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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22; адрес электронной почты: [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru), номер телефона: +7 (495)727-10-20.

**Депонент:** Гражданин РФ \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_(\_\_\_\_).

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

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

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) № 0353-19-2-0 от «31» октября 2019 года (далее – Договор КЛ), заключенному с Банком, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 2.8, 6.1 и п. 8.5 указанного Договора КЛ, до полного выполнения обязательств по Договору КЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору КЛ средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:**

**ООО «Специализированный застройщик «Староселье»**

ИНН 7708322752,

КПП 770501001,

р/счет 40702810500016523002 в КБ "ЛОКО-Банк" (АО) г. Москва

БИК 044525161

к/счет 30101810945250000161

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

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

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

- \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) – из собственных средств Участника.

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

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской

Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

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

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

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

Оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

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

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

4.3.2. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) дней с даты перечисления Банком Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы (раскрытия счета эскроу) и при условии получения Застройщиком письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора, если указанная разница не была перечислена Участнику Банком со специального счета эскроу ранее.

4.4. В случае нарушения Участником порядка и срока внесения платежей, указанных в п. 4.1., 4.1.1. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

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

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

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

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

## 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы в сроки, указанные в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ Участнику.

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

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют Приложению № 2 к настоящему Договору, а также передать выполненные Отделочные работы, соответствующие Приложению № 3 к настоящему Договору.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_\_\_\_ совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

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

5.2. Обязательства Застройщика по Договору, подпадающие под действие статьи 12 Закона № 214-ФЗ, считаются выполненными с даты подписания Участником акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, либо составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а в части выполнения Отделочных работ – с даты подписания Участником акта о выполнении Отделочных работ, указанного в разделе 6 Договора, либо составления Застройщиком одностороннего акта о выполнении Отделочных работ, указанного в разделе 6 Договора. Указанные акты подписываются Сторонами при передаче Участнику Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ либо в одностороннем порядке Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ.

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

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_\_\_\_ совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, а также выполненные Отделочные работы в сроки и порядке, установленные Договором.

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

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

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

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

5.7. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по акту об исполнении обязательств по Договору, указанному в разделе 6 Договора/одностороннему передаточному акту согласно п. 5.4.3 и 6.4 настоящего Договора, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства;

расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом), если иное не будет оговорено Сторонами.

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

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 3 (Трех) календарных месяцев, исчисляемых с «01» октября 2022 года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

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

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

Срок выполнения Отделочных работ – в течение 3 (Трех) календарных месяцев, исчисляемых с даты подписания Участником акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в настоящем разделе 6 Договора.

Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Отделочных работ, обязан приступить к принятию Отделочных работ в течение 3 (трех) рабочих дней, исчисляемых с даты получения такого сообщения.

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

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

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

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

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

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

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и/или выполненных Отделочных работ, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт об исполнении обязательств по Договору (в отношении передачи Объекта долевого строительства) и/или односторонний акт о выполнении Отделочных работ (в отношении передачи выполненных Отделочных работ).

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

Односторонний акт об исполнении обязательств по Договору и односторонний акт о выполнении Отделочных работ хранятся у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения

данного(ых) акта(ов) и передачи его (их) Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего акта Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

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

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

## **7. Особые условия и гарантийный срок**

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

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

Гарантийный срок на Отделочные работы составляет 1 (один) год и исчисляется с даты подписания акта о выполнении Отделочных работ, указанный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Закона № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору как полностью, так и частично, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами акта об исполнении обязательств по Договору либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта об исполнении обязательств по Договору, указанных в разделе 6 Договора, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

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

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания акта об исполнении обязательств по Договору, указанного в разделе 6 Договора, и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства



и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

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

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

## **8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

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

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

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

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

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения 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 нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере \_\_\_\_\_.

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

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

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

## **9. Прочие условия**

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0150111:4400 (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости, передано в залог Банку и может быть передано в последующий залог третьим лицам.

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

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

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

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 и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

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

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

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

## 10. Заключительные положения

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

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

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

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

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

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

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 3 «Отделка Объекта долевого строительства» на 2 (двух) листах;
- Приложение № 4 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием

средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) любым третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

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

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

Настоящим Участник подтверждает, что:

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

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

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

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер +7 (929) 965-75-00 sms-сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

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

*ЛИБО*

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

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

## 11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

### 11.1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Староселье»

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская,  
дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1б,  
ОГРН 117746745362  
ИНН 7708322752 КПП 770501001  
р/счет 40702810500016523002 в КБ "ЛОКО-Банк" (АО) г. Москва  
БИК 044525161  
к/счет 30101810945250000161  
[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании  
\_\_\_\_\_

### 11.2. Участник: Гражданин РФ \_\_\_\_\_

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

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

**Объект долевого строительства:**

этаж – 1;  
секция (подъезд) – «Г»;  
общая приведенная площадь – 107,28 кв.м.;  
количество комнат – 3 (три);  
условный номер – 3 3 3;  
порядковый номер на площадке – 2.

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

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

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

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

Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из пазогребневых гипсовых плит (за исключением санузлов). В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

**Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Староселье»**

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская,  
дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1б,  
ОГРН 1177746745362  
ИНН 7708322752 КПП 770501001  
р/счет 40702810500016523002 в КБ "ЛОКО-Банк" (АО) г. Москва  
БИК 044525161  
к/счет 30101810945250000161  
[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании  
\_\_\_\_\_

**Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

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

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по указанному в разделе 6 Договора акту об исполнении обязательств по Договору, подпадающих под действие статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

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

- установки внутриквартирных дверей;
- установки подоконников;
- отделки жилых и нежилых помещений, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электрооборудования: электрозвонков, электроплит, розеток и выключателей;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений электропроводки;
- разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радиификации и домофонной сети с установкой оконечных устройств;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Объект подлежит передаче Участнику с установленной входной дверью в Объект.

3. Объект подлежит передаче Участнику с установленными стальными приборами отопления.

4. Застройщик осуществляет ввод кабеля телекоммуникации (интернет, телевидение, телефония, домофон) до входной двери в Объект без установки оконечных устройств.

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

6. Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из пазогребневых гипсовых плит (за исключением санузлов). В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

7. Электромонтажные работы включают в себя установку щитка механизации.

8. 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 2-7 настоящего Приложения, а также в Приложении № 3 к Договору).

9. 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.

10. 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.

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

#### Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Староселье»**

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

дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1б,

ОГРН 1177746745362

ИНН 7708322752 КПП 770501001

р/счет 40702810500016523002 в КБ "ЛОКО-Банк" (АО) г. Москва

БИК 044525161

к/счет 30101810945250000161

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

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании

**Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

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

## ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

### тип «Твой Стиль»

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

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

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет полная стоимость отделки, в т.ч. НДС (20%).

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

Стороны пришли к соглашению, что в случаях, если Окончательная Общая 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 настоящем Приложении №3 к Договору, не изменяется.

Застройщик осуществляет установку внутриквартирных перегородок, согласно Плану (поэтажному) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Материал внутриквартирных перегородок осуществляется по выбору Застройщика.

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

#### Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Староселье»**

Адрес: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская,  
дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1б,  
ОГРН 1177746745362  
ИНН 7708322752 КПП 770501001  
р/счет 40702810500016523002 в КБ "ЛОКО-Банк" (АО) г. Москва  
БИК 044525161  
к/счет 30101810945250000161  
[novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru](mailto:novostroyki-MIC-SBR@gk-mic.ru)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
действующая на основании

**Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

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

## ПЕРЕЧЕНЬ

### документов для ознакомления Участника

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

1. Договор № 1 аренды земельного участка от «12» сентября 2017 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «05» октября 2017 года, номер регистрации 50:21:0000000:364-77/017/2017-1 со всеми дополнительными соглашениями.
  2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0061-18 от «17» мая 2018 года.
  3. Разрешение на строительство № 77-246000-017267-2018, выданное «08» июня 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
  4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.oostaroselie.ru](http://www.oostaroselie.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/>
  5. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от 23.04.2019 № 77-13-50/9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  6. Документы Застройщика:
    - 6.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье», утвержден Протоколом общего собрания участников от «13» ноября 2019 года.
    - 6.2. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «16» декабря 2019 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления ГРН 2197749184257.
    - 6.3. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «29» мая 2019 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления ГРН 6197747914765.
    - 6.4. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «12» марта 2019 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица ГРН 8197746278249.
    - 6.5. Протокол № 1 общего собрания учредителей (решение об учреждении) ООО «Староселье» от «12» июля 2017 года.
    - 6.6. Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье» от «13» ноября 2019 года.
    - 6.7. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «21» июля 2017 года о внесении записи о создании юридического лица ГРН 1177746745362.
    - 6.8. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от «29» мая 2019 года ИНН 7708322752/КПП 770501001.
    - 6.9. Протокол общего собрания участников ООО «Староселье» от «24» октября 2018 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества Управляющей организации.
    - 6.10. Протокол заседания Совета директоров Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье» (ОГРН 1177746745362) от «14» октября 2019 г.
    - 6.11. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «06» февраля 2019 года о внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления ГРН 6197746385787.
    - 6.12. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «08» августа 2019 года о внесении записи об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления ГРН 2197748238532.
    - 6.13. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «18» ноября 2019 года о внесении записи об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления ГРН 8197748991740.
    - 6.14. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «18» ноября 2019 года о внесении записи об изменении сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления ГРН 8197748991795.
  7. Пояснительная записка к балансу за 2017 год по ООО «Староселье» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Староселье» за 2017 год.
  8. Пояснительная записка к балансу за 2018 год по ООО «Староселье» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Староселье» за 2018 год.
  9. Пояснительная записка к балансу за 2019 год по ООО «Специализированный застройщик «Староселье» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «Староселье» за 2019 год.
  10. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2017 г.
  11. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2018 г.
  12. Отчеты о финансовых результатах (прибыли и убытках) за 2019 г.
  13. Аудиторское заключение независимого аудитора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Староселье» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год.
  14. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от «29» января 2019 года.
- С указанными выше документами ознакомлен.**

Участник: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/