**ДОГОВОР № Б/6\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**(с использованием кредитных средств)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. |

**Общество с ограниченной ответственностью** **«Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Истре   
Московской области «26» июля 2013 года, ОГРН 1135017002900, ИНН 5017098674, КПП 501701001, находящееся по адресу: 143500, Московская область, г. Истра, Охотничий проезд, дом 7, помещение 8/1, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, 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 «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**, которому на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи деревни Павлино, кадастровый номер: 50:15:0090301:53, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство № RU50-15-22812-2022, выданного 29.11.2022 года Министерством жилищной политики Московской области, 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» – «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, **корпус 6** по адресу: Московская область, город Балашиха, вблизи деревни Павлино, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0090301:53», строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи деревни Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090301:53, 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: 53 198,32 кв.м.;

- количество этажей: 23 (22 надземных этажа +1 подземный 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: А;

- сейсмостойкость: 5 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 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, 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, неотапливаемых 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.

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. «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 «Сбербанк России» являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (Местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19; Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225,   
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773643001, ОКПО 00032537).

1. **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 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): **«**\_\_\_**»**;

2.1.1.3. Этаж: \_\_;

2.1.1.4. Порядковый номер на площадке: \_\_;

2.1.1.5. Условный номер: \_\_\_;

2.1.1.6. Количество комнат: **\_\_\_\_**;

2.1.1.7. Площадь комнат: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м.: комната 1 – **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., комната 2 - **\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., комната 3 - **\_\_\_\_\_\_** кв.м., комната 4 – **\_\_\_\_\_\_** кв.м.

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

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

2.1.1.10. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: \_\_\_\_\_ кв.м.

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

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения 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 пункте 4.1 Договора, изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в пункте 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 в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение   
№ 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) ориентировочное 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 и другие, 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 2025 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

1. **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. Право собственности Застройщика на земельный участок по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи деревни Павлино, кадастровый номер: 50:15:0090301:53, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации права № 50:15:0090301:53-50/110/2022-11 от 13.12.2022 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-36667472.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-069051-2022 от 28.09.2022 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № RU50-15-22812-2022, выданное 29.11.2022 года Министерством жилищной политики Московской области.

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.

1. **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   
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается (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**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**Бенефициар**: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**.

**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, 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 Договору № 380F00AMD-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.02.2023 г. (далее – «Договор НКЛ»), заключенному между Застройщиком и Банком, средства в первую очередь направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по Договору НКЛ, в соответствии с его условиями, до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по Договору НКЛ, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

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

**ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**

ОГРН 1135017002900

ИНН 5017098674 КПП 501701001

р/счет 40702810138000351165 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

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

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.1. Оплата Цены Договора производится Участником любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, с использованием специального эскроу счета, после государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

***Вариант 1. Стандартный расчет:***

Участник оплачивает Цену Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек – из собственных средств Участника;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек – из кредитных средств банка.

Кредитные средствапредоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (*указать реквизиты кредитующего филиала*), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк-кредитор Участника).

Кредитные средства предоставляются Участнику по 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 № 4 к Договору, которое будет подписано между Сторонами дополнительно. При этом, Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания между Сторонами Приложения № 4 к Договору оно станет неотъемлемой частью Договора.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

***Вариант 2. Применяемая формулировка при*** ***использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу:***

Участник оплачивает Цену Договора:

- за счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк-кредитор Участника).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются Участнику по кредитному договору, заключаемому между Участником и Банком-кредитором Участника, для целей участия в долевом строительстве в отношении 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 № 4 к Договору, которое будет подписано между Сторонами дополнительно. При этом, Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания между Сторонами Приложения № 4 к Договору оно станет неотъемлемой частью Договора.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником и Банком-кредитором Участника для целей участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка-кредитора Участника, при этом Участник обязуется предоставить в Банк-кредитор Участника документы, подтверждающие оплату Участником денежных средств в размере, указанном в абз. \_\_\_ п.\_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_, но не позднее 1 (Первого) рабочего дня начала квартала планового ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанного в п. 2.4. настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

С даты государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости по настоящему Договору на основании п. 1 статьи 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка-кредитора Участника в обеспечение исполнения всех обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор Участника, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — Участник.

Права требования по настоящему Договору передаются Участником в залог Банку-кредитору Участника в силу закона согласно п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и п. 1 ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор Участника, 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 недвижимости и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника, Участник обязуется обеспечить регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшего в силу закона согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор Участника, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — Участник.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка-кредитора 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 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 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.

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 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника, подлежащих возврату Участнику после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

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

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

В случае изменения или дополнения Сторонами условий настоящего Договора, за исключением изменений и дополнений, указанных в пунктах 2.2, 2.3 и 4.3 настоящего Договора, Участник обязуется предварительно письменно согласовывать их с Банком-кредитором Участника.

1. **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, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. совместно с Участником 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 не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. совместно с Застройщиком 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 (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 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 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.

5.4.6. 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).

1. **Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – не позднее «30» сентября 2025 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 или вручается Участнику лично под расписку.

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

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

1. **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.

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 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.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

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, в том числе: нежилые помещения общественного назначения, кладовые, 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.

1. **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. 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 (каски).

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

1. **Прочие условия**

9.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 50:15:0090301:53, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи деревни Павлино, принадлежащий Застройщику на праве собственности (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости передан в залог Банку (ПАО Сбербанк), а также находится в залоге у Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», ОГРН 1197746393657, ИНН 7704493901, КПП 770401001, адрес: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комната 27, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ, и может быть передан в последующий залог иным 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 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.

9.7. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк, земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, также находится в залоге у Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», ОГРН 1197746393657, ИНН 7704493901, КПП 770401001, адрес: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж антресоль 4, комната 27, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

**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 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.

Отправка Застройщиком писем, претензий и иной корреспонденции Участнику осуществляется по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо иному почтовому адресу Участника в случае, если Застройщиком было получено от Участника собственноручно подписанное Участником заявление о смене адреса, либо вручается Участнику лично под расписку.

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»;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника».

- Приложение № 4 «Стандарт организации «Потребительские характеристики и единые критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполненных на объектах ГК «МИЦ».

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, 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 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 рекламораспространителем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронную почту \_\_\_\_\_\_\_\_, 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 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 «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**

Адрес: 143500, Московская область, г. Истра, Охотничий проезд, дом 7, помещение 8/1

ОГРН 1135017002900

ИНН 5017098674 КПП 501701001

р/счет 40702810138000351165 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_**/

действующая на основании

Доверенности от \_\_\_\_ г.,

зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_

**11.2. Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

Приложение № 1 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

**План (поэтажный)**

**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

этаж – \_\_;

секция (подъезд) **–** «\_\_»;

общая приведенная площадь –\_\_\_кв.м.;

количество комнат – \_\_\_;

условный номер – \_\_\_;

порядковый номер на площадке –\_\_\_.

На настоящем Плане (поэтажном) Объекта недвижимости с указанием Объектов долевого строительства приняты следующие обозначения:

“Г”/“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) ориентировочное 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 в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены (на усмотрение Застройщика).

Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из мелкоштучных кладочных материалов (в том числе санузлов). В квартирах с включенной в одну из комнат неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) перегородка между комнатой и неизолированной зоной кухни (кухней-нишей) не возводится.

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

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**

Адрес: 143500, Московская область, г. Истра, Охотничий проезд, дом 7, помещение 8/1

ОГРН 1135017002900

ИНН 5017098674 КПП 501701001

р/счет 40702810138000351165 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_**/

действующая на основании

Доверенности от \_\_\_\_ г.,

зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_

**Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

Приложение № 2 к Договору

участия в долевом строительстве

№\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г

**ПАРАМЕТРЫ строительной готовности**

**ОБЪЕКТА долевого строительства**

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

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

* + - без установки внутриквартирных дверей;
    - без установки подоконников;
    - без отделки жилых и нежилых помещений, в том числе без устройства гидроизоляции и стяжки полов, без оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
    - без разводки внутри жилых и нежилых помещений водопровода и канализации, в том числе без установки сантехприборов и сантехфаянса;
    - без установки электрооборудования: электрозвонков, электроплит, розеток и выключателей;
    - без разводки внутри жилых и нежилых помещений электропроводки;
    - без ввода в Объект и без разводки внутри жилых и нежилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радиофикации и домофонной сети, в том числе без установки оконечных устройств;
    - без подведения домофонной сети до входной двери в Объект долевого строительства;
    - без 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. 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). Полотенцесушитель не устанавливается.

5. Внутриквартирные перегородки устанавливаются на высоту 1 (Одного) ряда из мелкоштучных кладочных материалов (в том числе 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.

6. Электромонтажные работы включают в себя установку щитка механизации.

7. 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).

8. 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.

9. 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.

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

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

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»**

Адрес: 143500, Московская область, г. Истра, Охотничий проезд, дом 7, помещение 8/1

ОГРН 1135017002900

ИНН 5017098674 КПП 501701001

р/счет 40702810138000351165 в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_**/

действующая на основании

Доверенности от \_\_\_\_ г.,

зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_

**Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

Приложение № 3 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

**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 14.02.2023 г. № КУВИ-001/2023-36667472, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0090301:53.
2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-3-069051-2022 от 28.09.2022 года.
3. Разрешение на строительство № RU50-15-22812-2022, выданное 29.11.2022 года Министерством жилищной политики Московской области.
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.
5. Документы Застройщика:

5.1. Устав ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (редакция 7), утвержден Решением единственного участника от «13» августа 2019 года.

5.2. Свидетельство от «26» июля 2013 года о государственной регистрации юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ», бланк серия 50 № 013434528, ОГРН 1135017002900.

5.3. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения, подлинность которого подтверждена «28» мая 2019 года Поляковой Ириной Васильевной, нотариусом города Москвы (зарегистрировано в реестре:№77/450-н/77-2019-5-497), ИНН/КПП 5017098674/501701001.

1. Пояснительная записка к балансу за 2019 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» за 2019 год.
2. Пояснительная записка к балансу за 2020 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» за 2020 год.
3. Пояснительная записка к балансу за 2021 год по ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» за 2021 год.
4. Отчет ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о финансовых результатах за 2019г.
5. Отчет ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о финансовых результатах за 2020г.
6. Отчет ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о финансовых результатах за 2021г.
7. Аудиторское заключение независимого аудитора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2019 год.
8. Аудиторское заключение независимого аудитора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.
9. Аудиторское заключение независимого аудитора Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год/
10. Технико-экономическое обоснование проекта строительства от 17.01.2023 года.

**С указанными выше документами ознакомлен.**

**Участник:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

Приложение № 4 к Договору

участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

**«ПРИНЯТО»**

ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»

Генеральный директор

Третьяков В.А.

“01” февраля 2023 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ООО УК «ГК «МИЦ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С Т А Н Д А Р Т СТО

О Р Г А Н И З А Ц И И 03.01-2023 СТО ГК «МИЦ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**«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»**

Москва 2023

**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:

- специфики 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.

**Содержание**

[Предисловие ……..……………………………………………………………………..…………...](#__RefHeading__2847_1783563644)

[1. Область применения ……………………………………………………………………………...](#__RefHeading__2849_1783563644)

[2. Нормативные ссылки](#__RefHeading__2851_1783563644)

[3. Общие положения](#__RefHeading__2853_1783563644)

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

1. **Область применения** 
   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».
   2. В соответствие 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. 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».
  2. Внутренняя отделка жилых и нежилых помещений выполняется только в случае, если она предусмотрена договором участия в долевом строительстве (договором купли-продажи).
  3. 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 соответствие требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № [384-ФЗ](normacs://normacs.ru/V6IB?dob=40787.000000&dol=40835.530961) «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).

1. **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", 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 Полы»;

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.*

1. **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 отделки жилых и нежилых помещений (далее – Объект) определяется в соответствие с той редакции Стандарта, которая определена в Договоре участия в долевом строительстве (Договоре купли - продажи). Неучтённые в настоящем Стандарте требования следует применять в соответствие 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 законодательст-вом 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 и принятия их застройщиком;
* 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, внесённого в Национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

3.6.4. Любые исследования, проводимые специалистом, не внесённым 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.

**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** | Должно быть обеспечено отсутствие нарушений целостности поверхности: отслоений, вздутий, трещин.  **Допускается:**   * 1. Отклонения вертикальной плоскости внутренних стен не более 5 мм на 1 м высоты, но не более 15 мм на всю высоту;   2. Отклонения вертикальной плоскости наружных стен не более 5 мм на 1 м высоты, но не более 15 мм на всю высоту;   3. Отклонения горизонтальной плоскости не более 5 мм на 1 м поверхности;   4. Отклонение от вертикали дверных и оконных откосов до 5 мм на 1 м измеряемой длины, но не более 15 мм на всю высоту;   5. Отклонение радиуса криволинейных поверхностей от проектного значения не более 7 мм на весь элемент;   6. Наличие царапин, раковин, «задиров» глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются. |
| 2. | **Стяжка, пол** | Выполненная стяжка не должна «бухтеть», иметь полости и пустоты, изломы, отслоения, не должны иметь выбоин и вздутий.  **Допускается:**  2.1 Наличие волосяных трещин;  2.2. Уклон основания стяжки не более 0,2 %;  2.3. Отклонение по горизонтали не более 5 мм на 3 метра поверхности. |
| 3. | **Пол. Ламинат** | Покрытие из ламинат-паркета должно быть плотным. На поверхности настеленного ламината не должно быть выбоин, трещин,  волн, вздутий, приподнятых кромок.  **Допускаются:**  3.1. Отклонение поверхности от горизонтали не более 5 мм на 1 м, и не более 1,5 см на комнату (помещение);  3.2. Визуальные отклонения плинтуса, повторяющие незначительные отклонения стен плавного очертания;  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 х 3 мм на 1м.п;  3.4. Отдельные неплотности (зазоры) между досками шириной не более 0,3 мм;  3.5. Незначительные перепады высот в местах стыка плашек ламината, но не более 0,5 мм;  3.6. Незначительные щели в местах стыка плашек ламината, с максимальной шириной раскрытия не более 1 мм;  3.7. Не большие повреждения лицевого покрытия ламината царапины, следы от абразива, но не глубже 0,3 мм;  3.8. Разнотон плашек ламината в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  3.9. Разнотон плашек ламината и плинтуса в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  3.10. Незначительные зазоры в местах примыкания плинтуса к поверхности стен и ламината с шириной раскрытия  не более 1,5 мм;  3.11. Наличие зазоров до 10 мм в примыканиях к трубам отопления и ножкам отопительных приборов. |
| 4. | **Пол. Керамическая**  **плитка** | На поверхности плиток пола должны отсутствовать остатки клея и прочих загрязнений, трещин и сколов.  **Допускаются:**  4.1. Отклонения швов от прямолинейности не более 3 мм;  4.2. Отклонения ширины шва в пределах ± 1,5 мм;  4.3. Незначительные перепады высот в местах стыка плиток в пределах ± 1,0 мм;  4.4. Отклонение облицованной поверхности от горизонтали не более 5 мм на 1 м, и не более 2,0 см на комнату (помещение);   * 1. Незначительные сколы в местах примыкания напольной плитки к ламинату, дверным коробкам, декоративным порожкам,   плинтусам, в местах прохода труб не более 3 шт. размером 3 х 3 мм на 1м.п.;  4.6. Не большие повреждения лицевого покрытия керамической плитки, царапины, следы от абразива, окалина, сколы  размером не более 3 х 3 мм, не глубже 0,3 мм и не более 3 на 1 м2 поверхности;  4.7. Разнотон плитки в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  4.8. Локальные дефекты в затирке межплиточных швов (заполнение на не полную толщину и пр.) длиной не более 150 мм;  4.9. Локальная усадка затирочного слоя межплиточных швов не более 1 мм от поверхности плитки;  4.10. Изменение звучания при простукивании, но не более чем на 5% всего покрытия керамической плитки в помещении. |
| 5. | **Плинтус ПВХ и порожки** | Должно быть обеспечено надежное крепление и плотное примыкание смежных элементов плинтуса, наличие установленных соединительных элементов: угловых, соединительных и торцевых частей, наличие полного перекрытия компенсационных зазоров пола. Не допускаются зазоры между плинтусом и полом или стенами. **Допускается: -** зазор между декоративным порожком (Т-образный профиль) и материалом облицовки пола не более 2 мм. |
| 6. | **Стены. Бетонные и каменные конструкции** | **Допускается**:  6.1. Отклонение по вертикали и по горизонтали не более 2 мм на 1 метр, но не более 10 мм на всю высоту помещения;  6.2. Отклонение радиуса криволинейной поверхности (угол) не более 10 мм на всю поверхность, проверяемой лекалом;  6.3. Отклонение размера дверных, оконных проемов от проектного не более 12 мм;  6.4. Местные неровности плавного очертания (на 2-х метровой рейке) сверху не более 5 мм;  6.5. Размер сколов, раковин (ширина/глубина) не более 4 / 4 мм. |
| 7. | **Стены из ГКЛ** | **Допускаются:**  7.1. Отклонение плоскости по вертикали не более 1мм на 1 метр;  7.2. Местные неровности поверхности (на 2-х метровой рейке) глубиной не более 2 мм. |
| 8. | **Стены. Окрашенные поверхности** | На окрашенной поверхности стен не должно быть неровностей, трещин, других повреждений поверхности, подтёков краски, пятен, непрокрашенных участков, контрастных включений.  **Допускается:**  8.1. Отличие цвета краски в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  8.2. Наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 1 мм. |
| 9. | **Стены. Керамическая**  **плитка** | После нанесения клеевого состава под облицовочной поверхностью допускается изменение звучания при простукивании.  **Допускаются**:  9.1.Расположения швов от вертикали и горизонтали не более 2 мм на 1 м длины ряда  9.2. Отклонения швов от прямолинейности не более 3мм;  9.3. Отклонения ширины шва в пределах ±1,5мм  9.4. Незначительные перепады высот в местах стыка плиток в пределах ±1,0 мм;  9.5. Отклонение облицованной поверхности от вертикали не более 5 мм на 1 м, и не более 2,0 см на комнату  (помещение) высотой до 2,5 м, не более 3,0 см на комнату (помещение) высотой более 2,5 м;  9.6. Незначительные сколы в местах примыкания к дверным коробкам, углах, в местах прохода труб не более 3 шт.  размером 3х3 мм. на 1м.п;  9.7. Не большие повреждения лицевого покрытия керамической плитки царапины, следы от абразива, окалина, сколы размером  не более 3х3 мм, не глубже 0,3 мм и не более 3 на 1м2 поверхности;  9.8. Разнотон плитки в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  9.9. Локальные дефекты в затирке межплиточных швов (заполнение не полную толщину и пр.) длиной не более 150 мм;  9.10. Локальная усадка затирочного слоя межплиточных швов не более 1 мм от поверхности плитки.  **Облицовка настенной плиткой за ванной не выполняется.** |
| 10. | **Стены.**  **Обои** | При визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, не должно быть воздушных пузырей, замятий, вклеек, отслоений, пятен и других загрязнений.  **Допускаются**:  10.1. Отклонение швов обоев от вертикали не более 3мм на 1м;  10.2. Нахлёст полотен по внутренним и внешним углам помещений не более 20 мм;  10.3. Незначительные щели в местах стыка полотен обоев (шов), с максимальной шириной раскрытия не более 1 мм;  10.4. Отклонение поверхности стен от вертикали не более 5 мм на 1 м, и не более 2,0 см на комнату (помещение)  высотой до 2,5 м, не более 3,0 см на комнату (помещение) высотой более 2,5 м;  10.5. Отклонение углов примыкания стен при прямоугольной форме помещений ±5°, при помещениях другой  геометрической формы отклонение углов примыкания стен может быть любым;  10.6. В местах стыков разнородных конструкций (гипсолит, монолит, газобетон) - наличие перепада высот (уступа)  из-за разности толщины конструкций;  10.7. Наличие следов клея на швах длинной не более 250 мм, царапин длинной не более 150 мм, глубиной не более 0,3 мм,  раковин размером не более 3х3 мм, глубиной не более 0,3 мм, «задиров» размером не более 3х3мм, глубиной не более  0,3 мм, пятен и других загрязнений не более 3-х дефектов на 1поверхности стены;  10.8. Разнотон полотен обоев в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  10.9. Отсутствие обоев за приборами отопления;  10.10. Наличие усадочных трещин на поверхности стен, не влияющих на несущую способность основных строительных  конструкций, вызывающих морщинистость и разрывы обоев;  10.11. Сглаживание структуры обоев, наклеенных под покраску, после окрашивания.  **Оклейка стен обоями за отопительными приборами не выполняется.** |
| 11. | **Натяжной потолок** | Должно быть обеспечено отсутствие провисаний и видимых на поверхности (опирающихся на полотно) конструкций под светильник или других элементов запотолочного пространства, отсутствие складок, разрывов, порезов, дыр, царапин, микротрещин, разводов, загрязнений: пятен, отпечатков и следов стройматериалов. Маскировочная лента должна иметь прямые линии, плотное и равномерное примыкание без разрывов по периметру стен, зазоров в стыках и использования герметика. Трубы отопления должны обводиться с изолированием отверстий в потолочном полотне с обжимом вокруг трубы изнутри потолка. Обвод источников освещения выполняется приклеенными по краю отверстий уплотнительными кольцами из пластика под люстру.  **Допускается:**  11.1. Отклонение поверхности от горизонтали не более 5 мм на 1 м, и не более 2,5 см на комнату (помещение);  11.2. Наличие швов в полотнах натяжного потолка в помещениях более длиной 4,5 м;  11.3. Визуальные отклонения плинтуса, повторяющие незначительные отклонения стен плавного очертания;  11.4. Наличие сварных швов на полотнах;  11.5. Незначительные зазоры в местах примыкания плинтуса к поверхности стен с шириной раскрытия не более 1,5 мм. |
| 12. | **Дверь входная металлическая** | Должна быть обеспечена плавность работы, отсутствие заеданий, толчков и посторонних звуков при открывании и закрывании двери, фиксация дверного полотна в закрытом положении, отсутствие заеданий защёлки и засовов замка, плотный и равномерный обжим уплотняющих прокладок по всему периметру притвора, без разрывов и зазоров в стыках. Не должно быть видимых дефектов, вмятин, царапин на лицевых поверхностях двери. Не допускается отсутствие минимум одного уплотнителя на изделие. Обязательно: наличие минимум одного замка, дверной ручки, дверного глазка.  **Допускаются:**  12.1. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры размером не более 3 х 3 мм,  вмятины глубиной 0,3 мм, местные участки ремонта лакокрасочного покрытия, панели МДФ и т.п., не более 3 шт. на одну  поверхность;  12.2. Отклонение профилей коробок от вертикали и горизонтали не более 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм  на высоту изделия;  12.3. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного дверного блока в пределах 1 см по горизонтали  и 1см по вертикали;  12.4. Незначительное отклонение габаритных размеров, в т.ч. диагоналей в пределах 0,5 см. на конструкцию;  12.5. Следы реставрации, невидимые с расстояния 2 м и более. |
| 13. | **Двери межкомнатные. Наличники и доборы** | Должно быть обеспечено: плавный ход фурнитуры, отсутствие заеданий, толчков и посторонних звуков при закрывании и открывании дверного блока, фиксация дверного полотна в закрытом положении, отсутствие заеданий защелки, разболтанности ручек.  **Допускаются:**  13.1. Местные дефекты покрытия дверного полотна: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры  размером не более 3 х 3 мм, вмятины глубиной 0,3 мм, местные участки ремонта и т. п., не более 3шт.  на одну поверхность;  13.2. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного дверного блока в пределах 1 см по горизонтали  и 1см по вертикали;  13.3. Допускается незначительное отклонение габаритных размеров, в том числе диагоналей в пределах 0,5 см. на конструкцию;  13.4. Зазор между дверным полотном и полом, величина не должна превышать 15 мм;  13.5. Отклонение в притворах дверного блока по периметру не более 1,0 см, снизу не более 1,5 см;  13.6. Разнотон дверного блока, коробки и наличника в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;  13.7. Величина зазора в местах примыкания горизонтального и вертикальных наличников не более 1 мм;  13.8. Величина зазора между наличником и стеной не более 5 мм;  13.9. Незначительные отклонения наличников от горизонтали и вертикали не более, чем на 3 мм. |
| 14. | **Дверные проемы межкомнатные** | **Допускаются** отклонения:  14.1. По вертикали от номинального размера не более 5 мм;  14.2. По горизонтали от номинального размера не более 5 мм. |
| 15. | **Оконные блоки,**  **подоконник, откосы оконных проёмов** | Должно быть обеспечено: свободное открывание и закрывание створок, плотное примыкание штапиков к стеклопакетам, плотное, без зазоров прилегание уплотнителя створок к раме в закрытом положении, установка заглушек, ручек и петель.  **Допускаются:**  15.1. Провисание створок до 1,5 мм при соблюдении вышеуказанных условий;  15.2. Заделка специальными герметиками зазоров до 0,5 мм в угловых и Т-образных соединениях оконных рам смежных  элементов окон;  15.3. Между смежными штапиками наличие заделанных герметиком зазоров до 0,5 мм;  **Для оконного профиля допускается:**  15.4. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины  и т.п. размером не более 3 х 3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3 шт. на 1 м.п. профиля;  15.5. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного оконного блока, при разности  температур снаружи/ внутри 20 градуса Цельсия, в пределах 1 см по горизонтали и 1см по вертикали;  15.6. Незначительное отклонение габаритных размеров, в том числе диагоналей, как элементов конструкций,  так и конструкции в целом в пределах 1 см. на элемент;  15.7. Термическая деформация профиля при разности температур снаружи/ внутри 20 градусов Цельсия в сезонном режиме:  Лето-не более 3,2 мм, Зима-не более 6,4 мм;  15.8. Деформация уплотнителя от номинального размера не более 0,5 мм в течение 24 месяцев;  **Для подоконника и откосов допускается:**  15.9. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм; следы абразива; «задиры»; вмятины  и т.п., размером не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм., не более 3шт. на 1 м2 поверхности;  15.10. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного подоконника в пределах 1 см на конструкцию  в целом;  15.11. Отклонение от горизонтали по ширине подоконной доски не более 1%, прогиб не более 2 мм на 1 м;  15.12. Местные неровности плавного очертания (на контрольной рейке) не более 3 мм на 1 метр;  15.13. Нарушение размеров монтажный зазоров кладка/ профиль окна не менее 10 мм, но не более 60 мм;  15.14. Отклонение размера оконного проема по вертикали и по горизонтали не более 4 мм на 1 метр.  Наличие двух торцевых заглушек подоконника обязательно.  **Отлив имеет уклон в сторону улицы не менее 10%. Для отливов допускается:**  15.15. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины  и т.п. размером не более 3 х 3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. отлива;  15.16. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного отлива в пределах 1 см на конструкцию в целом.    **Стеклопакет.** Дефекты определяются визуально, невооруженным глазом с расстояния 0,6 –1 м при естественном освещении.  **Допускаются:**  15.17. Местные дефекты покрытия, вызванные механическими повреждениями: царапины длинной не более 150 мм, следы  абразива, окалина и т. п., не более 5шт. на стеклопакет;  15.18. Наличие локальных неразрушающих пороков (окалина) размером до 0,5 мм не более 5 штук, размером 0,5–1 мм  не более 2 штук.  **Фурнитура.** Наличие ручек обязательно. Должен быть обеспечен плавный ход фурнитуры при закрывании и открывании  оконного блока.  **Допускается:**  15.19. Незначительное поступление наружного воздуха по притвору створок, а также при открытом положении  клапана приточной вентиляции;  15.20. Применение гребенки для обеспечения режима проветривания или применение поворотно-откидной  фурнитуры (не менее одного окна на помещение). |
| 16. | **Балкон. Витражное**  **остекление** | **Профиль**.  **Допускаются:**  16.1. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п.  размером не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. профиля);  16.2. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного оконного блока в пределах 1 см по горизонтали  и 1см по вертикали;  16.3. Незначительное отклонение габаритных размеров, в том числе диагоналей как элементов конструкций, так и  конструкции в целом в пределах 1 см. на элемент;  16.4. Отсутствие уплотнителей в притворах;  16.5. Отсутствие герметичности изделия не является недостатком.  **Отлив.**  **Допускаются:**  16.6. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером  не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. отлива;  16.7. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного отлива в пределах 1 см на конструкцию в целом.  **Остекление.**  **Допускаются:**  16.8. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, окалина и т. п. не более 5шт. на  стекло.  **Фурнитура.** Наличие установленных ручек обязательно. Должен быть обеспечен плавный ход фурнитуры при закрывании  и открывании оконного блока.  **Допускаются:**  16.9. Поступление наружного воздуха по притвору створок.  **Наличие режима проветривания не обязательно**. |
| 17. | **Система отопления** | **Радиаторы отопления.**  **Допускаются:**  17.1. Отклонение установленного радиатора/регистра по горизонтали и вертикали в пределах 1 см;  17.2. Местные дефекты покрытия внешнего состояния прибора отопления: царапины длинной не более 150 мм,следы абразива,  задиры, вмятины и т. п. размером не более 3 х 3 мм, глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на прибор;  **Электрический или водяной полотенцесушитель.** Должен быть работоспособен и подключен к системе электроснабжения.  Допускаются местные дефекты внешнего покрытия прибора отопления: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером не более 3х3 мм, глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на прибор.  **Розетты на стояки и радиаторы отопления.** Должно быть обеспеченоналичие установленных накладок и полное перекрытие  компенсационных зазоров, плотное примыкание к полу и трубе.  Допускается зазор не более 5 мм.  **На опоры радиаторов отопления декоративные розетты не устанавливаются.** |
| 18. | **Комфорт окружающей среды** | **Допускается:**  18.1. Снижение температурного режима в квартире к номинальному значению: до 18 град Цельсия зимой, до 20 град Цельсия  летом;  18.2. Отклонение температуры стен в квартире от номинального до 4 град Цельсия ниже температуры воздуха в помещении;  18.3. Уровень звукового давления (шум) в помещении: в дневное время не более 55 дБА; в ночное время не более 45 дБА. |
| 19. | **Система водоснабжения** | Должно быть обеспечено: наличие холодной и горячей воды; отсутствие протечек в местах соединения; работоспособность установленных санитарно-технических приборов.  **Допускаются отклонения:**  19.1. От горизонтали и вертикали в пределах 3 см труб водоснабжения;  19.2. От горизонтали и вертикали в пределах 5 см стояков канализации.  **Санитарно-технические приборы (ванна, умывальник, раковина, унитаз с бачком).** Должно бытьобеспечено: отсутствие механических повреждений, трещин, сколов, царапин, следов коррозии, пятен краски, загрязнений, а также подключение приборов к системам.  **Допускаются:**  19.3. Местные дефекты покрытия (царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, сколы и т. п. размером не более 3 х 3 мм глубиной 0,3 мм.) не более 3шт. на прибор;  19.4. Отклонение от горизонтальности верхней поверхности унитазов не более 8 мм;  19.5. В примыкании к стене зазор не более 2 мм;  19.6. Отклонение от горизонтального и вертикального уровня не более 3 мм.  **Герметизация в примыкании к стенам и полам не выполняется**. |
| 20. | **Система вентиляции** | Обязательно: наличие тяги в вентиляционных каналах при установленных на проветривание оконных приборах; наличие вентиляционной решётки.  **Допускаются:**  20.1. Следующие параметры воздухообмена в помещении (баланс приток/ вытяжка): приток не менее 30 м3/час,  вытяжка не менее 60 м3/ч;  20.2. Отклонение влажности в помещении от нормативного значения: от 30% до 60%.  **Вентиляционная решётка.** Обязательно: отсутствие трещин, видимых царапин, сколов, загрязнений.  **Допускается:**  20.3. Отклонение от горизонтального уровня установки не более 5%;  20.4.Наличие зазоров в местах примыкания к стене не более 2 мм.  **Диффузоры в санузлах и ванных.** Обязательно: отсутствие механических повреждений диффузора, видимых царапин, сколов, трещин.  **Допускается:**  20.5. Наличие зазоров в местах примыкания к стене не более 2 мм. |
| 21. | **Система**  **электроснабжения** | **Укомплектованный квартирный электрический щиток** (в соответствии с проектной документацией).Должно быть обеспечено: наличие маркировки внутри щитка; плотное примыкание к стене (допустимый зазор не более 2 мм.); отсутствие видимых царапин, пятен, загрязнений.  Допускается отклонение при установке от горизонтального и вертикального уровня до 10 мм.  **Выключатели, силовые розетки кабельной сети, светильники.** Должно быть обеспечено: наличие подключённых установленных устройств (вкл. накладные рамки): выключателей и розеток; светильников, лампочек и распаечных коробок в работоспособном состоянии; отсутствие видимых царапин, пятен, загрязнений, плотное примыкание (допускается зазор не более 2 мм) к стенам выключателей, силовых розеток, кабельной сети, наличие входного электрического звонка.  **При монтаже допускается отклонение от горизонтального уровня не более 5%.** |

*Примечание:*

*Настоящий Стандарт формирует требования к выполнению и критерии качества внутренних отделочных и монтажных работ, выполняемых на Объектах по Договорам участия в долевом строительстве (Договорам купли-продажи) ГК «МИЦ».*

*В рамках настоящего Стандарта предполагается, что применение строительных норм и правил, национальных стандартов, сводов правил и технических регламентов, применяемых на территории РФ для оценки качества выполненных работ, носит исключительно рекомендательный характер.*

**С изложенным выше Стандартом ознакомлен и согласен**

**Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**