

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Торговый дом ШАТЕР» (ОГРН 1027739651180 от 28.11.2002 года, ИНН 7713177405, КПП 771001001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Приматовой Марии Константиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной подземной автостоянкой по строительному адресу: **г. Москва, Пречистенская наб., вл. 43** (далее по тексту – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001016:1002, принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства в собственность, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, и принять объект долевого строительства (п.1.2. настоящего Договора) в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение в Здании без проведения каких-либо отделочных работ (далее по тексту Договора – Объект), при этом Объект имеет следующие характеристики по проекту:

Условный номер нежилого помещения	Назначение	Этаж	Секция	Проектная площадь, м ²	Проектная площадь частей нежилого помещения, м ²	

Площадь Объекта, указанная в настоящем пункте, является Проектной. Под Проектной площадью Объекта понимается сумма площадей частей нежилого помещения, включая площадь относящихся к Объекту частей помещений, являющихся летними (лоджии - без применения понижающего коэффициента и/или террасы - с применением понижающего коэффициента 0,3). План расположения Объекта на этаже и Основные характеристики Здания указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора. Наличие на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических плит, вентиляционных и иных шахт определенной конфигурации и прочего, носит условный характер, и данные обозначения не создают для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов. В Объекте производятся общестроительные и специальные работы в объеме, установленном Приложением № 2 к настоящему договору.

Окончательная площадь Объекта, состоящая из суммы площадей частей нежилого помещения, включая площадь относящихся к Объекту частей помещений, являющихся летними (лоджии и/или террасы), будет определяться расчетным способом на основании результатов проведенных кадастровых работ (обмеров) для целей получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию уполномоченными в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровыми инженерами (далее по тексту - «Уполномоченные лица»). Определённая Уполномоченными лицами при проведении кадастровых работ площадь Объекта, далее именуется «Окончательная общая площадь Объекта».

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику не позднее IV квартала 2021 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

2. Правовое обоснование договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Объект в Здании, подтверждаются следующие документы:

а) Разрешение на строительство № 77-210000-018209-2019 от 05 апреля 2019 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), дело № 30951;

б) Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-032437 от 24.01.2007 г., зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, дата регистрации 19.03.2007 года, номер регистрации 77-77-14/002/2007-389;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437/1 от 27.11.2007 г. к Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 11.01.2008 г., номер регистрации: 77-77-14/016/2007-881;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437/ от 06.03.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 11.04.2012 г., номер регистрации: 77-77-14/011/2012-391;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437/ от 19.11.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17.01.2014 г., номер регистрации: 77-77-14/080/2013-036;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437/ от 11.08.2016 г. к Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 06.06.2017 г., номер регистрации: 77:01:0001016:1002-77/017/2017-1;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437 от 14.01.2019 г. к Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25.01.2019 г., номер регистрации: 77:01:0001016:1002-77/011/2019-2;

- Дополнительное соглашение № М-01-032437 от 12.08.2019 г. Договору аренды земельного участка от 24.01.2007 г. № М-01-032437, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 05.09.2019 г., номер регистрации: 77:01:0001016:1002-77/011/2019-5.

Срок аренды земельного участка – до 19 марта 2056 года.

в) Проектная декларация на строительство.

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

Проектная декларация размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, понесенных в ходе строительства (создания) Объекта и Здания, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме и в сроки в соответствии с проектной документацией.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта, Застройщик направляет Участнику сообщение/уведомление о факте ввода Здания в эксплуатацию, готовности Объекта к передаче, включающее сведения об Окончательной общей площади Объекта по результатам кадастровых работ Уполномоченными лицами, сумме денежных средств, подлежащих к взаиморасчетам (пункт 4 настоящего Договора), а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ. Сообщение/уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В срок, предусмотренный пунктом 1.4. Договора передает ему по передаточному акту Объект, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Здания в

эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект свободен от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом.

3.1.8. В установленном законодательством РФ порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.1.9. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Здания в соответствии с законодательством РФ, не влекущие изменения существенных характеристик Объекта, без уведомления Участника.

3.1.10. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, Участник приступает к принятию Объекта и осуществляет действия согласно п. 4.4. и п. 3.2.3 настоящего Договора.

Если Участник в этот срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не приступил к приемке Объекта или иным образом уклоняется от приемки Объекта, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) календарных месяцев со дня окончания указанного срока составить односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника.

3.2.3. Участник заключает договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Здания, и несет расходы пропорционально окончательной площади Объекта по техническому обслуживанию Здания, оплачивает коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Зданием с даты передаточного акта.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной площади Объекта, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом настоящего Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

3.2.4. Участник принимает на себя обязательство до получения права собственности на Объект не проводить в Объекте и в Здании работы, которые затрагивают фасад Здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий и/или террас, установка снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Здания), без надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами.

В противном случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, а также подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник принимает на себя обязательство не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» до полной оплаты цены настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после подписания передаточного акта на данный Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.8. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по

настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Участником денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.9. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора представил Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. При этом, все негативные последствия, связанные с предоставлением недействительных документов, несет Участник.

3.2.10. Участник принимает на себя обязательство нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае наличия такой необходимости), расходы, связанные с услугами Уполномоченных лиц, регистрации права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и другие расходы.

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон могут быть зафиксированы в отдельном Договоре.

3.3. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом 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».

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Здания и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником.

4.2. Цена настоящего Договора оплачивается Участником с использованием специального счета эскроу. Счет эскроу открывается уполномоченным банком - (Эскроу-агент) в порядке и на условиях, утвержденных уполномоченным банком, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару).

Основные условия счета эскроу:

Депонент: **Участник**

Бенефициар: **Застройщик**

Эскроу Агент (Акцептант): **Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»**, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3349, местонахождение: Гагаринский переулок, дом 3, в лице **Региональный филиал Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» - «Центр розничного и малого бизнеса»**, Сокращенное наименование: **РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ»**, ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, БИК 044525430, КПП 770343001 к/с № 30101810045250000430 в ГУ Банка России по ЦФО, Место нахождения (адрес): 123100, Москва, проезд Красногвардейский 1-й, д.7, строен.1, Адрес электронной почты: referent@msk.rshb.ru, Телефон банка: 8 (800) 100-0-100, адрес электронной почты: office@rshb.ru, office@msk.rshb.ru, office@ckb.rshb.ru (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

Срок условного депонирования: до «31» декабря 2021 года.

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Депонентом в срок _____, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Денежные средства на счет эскроу могут быть внесены Депонентом одной суммой или по частям.

Депонент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Депонент.

Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

Депонент обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, и подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора отправляет Эскроу-агенту скан-копию настоящего Договора путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Перечисление Эскроу-агентом Суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и оригинала или нотариально заверенной копии выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию права собственности в отношении одного любого объекта долевого строительства, входящего в состав Здания.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.4.1. и п. 4.4.2. настоящего Договора.

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность расхождения в размерах Проектной площади Объекта, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и Окончательной площади Объекта, которая будет определена расчетным способом на основании результатов кадастровых работ (обмеров), завершённого строительством Здания Уполномоченными лицами (Окончательная общая площадь Объекта).

Основанием для определения Окончательной площади Объекта и проведения взаиморасчетов между Сторонами настоящего Договора будут являться сведения, которые содержатся в техническом плане на Здание, выданном Застройщику Уполномоченными лицами, имеющими право осуществлять кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, при вводе Здания в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что для целей проведения окончательных взаиморасчетов Окончательная площадь Объекта будет определена расчётным способом как сумма площадей частей нежилого помещения, включая площадь относящихся к Объекту частей помещений, являющихся летними (лоджии - без применения понижающего коэффициента и/или террасы - с применением понижающего коэффициента 0,3), определяемой расчётным способом на основании данных по результатам кадастровых работ (обмеров), проведенных в отношении завершённого строительством Здания Уполномоченными лицами.

Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения общей площади Объекта в соответствии с пунктами 4.4.1. и 4.4.2. настоящего Договора.

4.4.1. Если Окончательная площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется больше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения/уведомления, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, осуществить Застройщику доплату денежной суммы, размер которой исчисляется по следующей формуле:

$$СД = \frac{ЦД}{ППО} \times ОПО - ЦД, \text{ где}$$

СД – сумма доплаты

ЦД – цена Договора

ППО – проектная площадь Объекта

ОПО – окончательная площадь Объекта

Доплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре или в сообщении/уведомлении, указанного в п. 1.5. настоящего Договора.

4.4.2. Если Окончательная площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего заявления от Участника с указанием его банковских реквизитов, осуществить возврат Участнику излишне уплаченных средств, сумма которых определяется в порядке, указанном в п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.4.3. Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 4.4.1. и 4.4.2. настоящего Договора, с момента получения Застройщиком данных Уполномоченных лиц об Окончательной общей площади Объекта.

4.4.4. Для целей пунктов 4.4.1. и 4.4.2. настоящего Договора площадь лоджий в составе общей площади Объекта принимается без учета понижающего коэффициента, площадь террас в составе общей площади Объекта принимается с учетом понижающего коэффициента 0,3.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых

Участнику Объекта, составляет 3 (три) года и начинается со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3 Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.3.1. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.3. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (Шестидесяти), но не более 120 (Ста двадцати) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Объекта или его частей;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и/или Здания;

- ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.5. В случаях, предусмотренных п. 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок.

6. Уступка прав требования по Договору

6.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с момента государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты Участником денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника до момента подписания Акта приема-передачи Объекта с Застройщиком.

6.2. Уступка по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. При уступке прав требований по Договору к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством РФ.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных

Сторонами.

9.3. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, указанными в действующем законодательстве и настоящем Договоре.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением условий пункта 4.4. настоящего Договора.

10.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

10.5 Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику.

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Участника.

Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (Пятнадцати) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

10.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и один для АО «Россельхозбанк».

11. Приложения к Договору

Приложение № 1 – План расположения Объекта и основные характеристики Здания.

Приложение № 2 - Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Объекте.

12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник:

ООО «Специализированный застройщик

«Торговый дом ШАТЕР»

109012, г. Москва, ул. Ильинка, д. 4, эт. 2А, пом.

86-87, ком. 2

ОГРН: 1027739651180 от 28.11.2002 года

ИНН: 7713177405, КПП: 771001001

р/с 40702810279000001167

в РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» - «ЦКБ»

к/с 30101810645250000720, БИК 044525720

Генеральный директор

_____ **М.К. Приматова**

План расположения Объекта № __ на __ этаже и Основные характеристики Здания по адресу:
г. Москва, Пречистенская наб., вл. 43

Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором № _____ участия в долевом строительстве от «_____» _____ 20__ г.

Основные характеристики Здания:

Вид: Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной подземной автостоянкой

Назначение: нежилое

Этажность: 5 + 2 подземных

Общая площадь: 16 161,0 кв. м, в т.ч.:

Наземная часть: 9 991,7 кв. м.

Подземная часть: 6 169,3 кв. м.;

- Материал наружных стен и каркаса объекта:

- Фундамент – монолитная железобетонная плита с отдельными приямками.

- Конструктивная схема – каркасно-стенная.

Основные несущие конструкции подземной части здания:

Стены, частично с «пилястрами» (железобетонная стена, гидроизоляция мембрана в два слоя, слой геотекстиля и утепления на всю высоту)

Основные несущие конструкции надземной части здания:

Стены и пилоны (железобетонная стена и пилоны, утепление, навесная фасадная система с вентилируемым зазором, натуральный камень)

-Материал перекрытий:

Перекрытия этажей - монолитные железобетонные.

-Класс энергоэффективности – А

-Класс сейсмостойкости – не требуется

Застройщик:

Генеральный директор

Участник:

_____ М.К. Приматова

ПЕРЕЧЕНЬ

общестроительных работ и специальных работ, выполняемых в Объекте по адресу:
г. Москва, Пречистенская наб., вл. 43

В Объекте выполняются следующие работы:

Электроснабжение.

- предусмотрена установка счётчиков электроэнергии с передачей показаний на вводе в каждые апартаменты (в распределительных этажных щитах);
- кабельные линии апартаментов предусмотрены до точки ввода в помещение к месту установки щита механизации;
- для электроснабжения апартаментов предусматриваются 3х фазные вводы с устройством соответствующих временных щитов (механизации).

Отопление.

- для апартаментов используется двухтрубная горизонтальная система отопления с прокладкой магистральных трубопроводов, с вертикальной прокладкой основных стояков в коммуникационных шахтах, с поэтажными распределительными коллекторами в межквартирных коридорах, устройством индивидуального учета тепла и дальнейшей прокладкой трубопроводов в подготовке пола до квартир и подсоединением их к отопительным приборам;
- для апартаментов 2-4 этажей предусмотрена установка напольных конвекторов. Для апартаментов 5-го этажа предусмотрена установка встраиваемых в пол конвекторов.

Вентиляция.

- предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция апартаментов с механическим побуждением, очисткой приточного воздуха, с нагревом и увлажнением в холодный период года, с охлаждением в теплый период года;
- предусмотрена отдельная система вытяжной вентиляции для кухонных вытяжных зонтов периодического действия.

Холодоснабжение.

- предусмотрены системы кондиционирования на базе фреоновых VRF-систем (наружные блоки устанавливаются на кровле);

Система холодного и горячего водоснабжения.

- в апартаментах предусмотрена установка индивидуальных узлов учёта холодного и горячего водоснабжения;
- приборы учёта расположены в санитарно-технических шахтах с/у апартаментов (сбор данных предусмотрен автоматический);

Сети связи.

- оборудование системой видеодомофонной связи – подводка сети в помещения без установки оконечных устройств;
- подводка сетей телефонной связи и интернета в помещения без установки оконечных устройств.

Пожарная безопасность

- Извещатель пожарный тепловой
- Извещатель пожарный дымовой точечный автономный

Окна

- в качестве свето-прозрачной конструкции 2-5 этажей проектом предусмотрены блоки оконные деревянные с алюминиевой облицовкой. Заполнение двухкамерным стеклопакетом, среднее стекло мультифункциональное. В качестве выходов на террасы 2-го,4-го и 5-го этажей проектом предусмотрены балконные дверные блоки деревянные с алюминиевой облицовкой. Заполнение двухкамерным стеклопакетом, среднее стекло мультифункциональное.

В Объекте не выполняются следующие работы:

- электрическая разводка с установкой оконечных устройств;
- граница выполнения прокладки трубопроводов системы кондиционирования – ввод в апартаменты;
- разводка трубопроводов к санитарно-техническому оборудованию от коллекторов в апартаментах не предусмотрена;
- отводящие от санитарно-технического оборудования трубопроводы в апартаментах не предусмотрены;
- отделка помещений, включая штукатурку, шпатлевание и окраску стен и потолков;

Застройщик:
Генеральный директор

Участник:

_____ **М.К. Приматова**
