

ИЛЬИНКА 3/8

Договор участия в долевом строительстве №ДогНомер

г. Москва

ДогДатаМесПроп года

ОргПолнНаим (сокращенное наименование — **ОргСокрНаим**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **ОргПодписантСост**, с одной стороны, и **ФИОПаспИПодпВсе**, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «**Приобретатель**», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве №ДогНомер от ДогДатаМесПроп года (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Акт — передаточный акт, по которому Застройщик передаёт Приобретателю Объект (как данный термин определён в п. 1.6. Договора).

1.2. ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости.

1.3. Законодательство — законодательство Российской Федерации.

1.4. Здание — строение СтроениеНомер в Комплексе (как данный термин определен в п.1.5. Договора), строящимся на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора).

1.5. Комплекс — «Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой». Этап 2 – историческая часть гостиничного комплекса. «Реставрация и приспособление объектов культурного наследия «Комплекс торговых зданий «Богоявленские линии», 1870-е года – Южный торговый корпус, 1871 год» расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, Богоявленский переулок, дом 6, строение 1 и «Теплые Торговые ряды, 1864-1869 года, арх. А.С. Никитин (в основе строения 2 – здание Новгородского архиерейского подворья XVII-XVIII вв.)» расположенные по адресу: г. Москва, улица Ильинка, дом 3/8, стр.3 и стр.4» (Блок 1,2,3), общей площадью 2 530,6 кв. м на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора) на основании разрешения на строительство №77-203000-000114-2022 от 02 февраля 2022 года.

1.5. Комплекс — «Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой». Этап 1 – новое строительство», создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Тверской, ул. Ильинка, д. 3/8, стр. 3, 4, Богоявленский пер., д. 6, стр. 1 общей площадью 9749,2 кв.м. на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора) на основании разрешения на строительство № 77-203000-020072-2022 от 15 марта 2022 года.

1.5. Комплекс — «Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой». Этап 1 – новое строительство», создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Тверской, ул. Ильинка, д. 3/8, стр. 3, 4, Богоявленский пер., д. 6, стр. 1 общей площадью 9749,2 кв.м. на Участке (как данный термин определён в п.1.13. Договора) на основании разрешения на строительство № 77-203000-020072-2022 от 15 марта 2022 года.

1.6. Объект — объект долевого строительства, входящий в состав Здания, обладающий характеристиками, указанными в п.3.2. Договора.

1.7. **Общее Имущество** — имущество, принадлежащее в соответствии с Законодательством на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в Здании по причине приобретения такими лицами в собственность помещений в Здании.

1.8. **Проектная Площадь** — площадь Объекта, указанная в проектной декларации на дату заключения Договора.

1.9. **Сообщение** — любое уведомление, требование или иное сообщение, в том числе юридически значимое, которое должно и/или может быть направлено любой Стороной по настоящему Договору или в связи с ним.

1.10. **Счет эскроу** - специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару), как этот термин определен Законодательством.

1.11. **Цена** — размер денежных средств, подлежащих уплате Приобретателем Застройщику для строительства (создания) Объекта.

1.12. **Цена Метра** — цена 1 (одного) квадратного метра Проектной Площади (как данный термин определен в п.1.8. Договора), применяемая для расчёта Цены.

1.13. **Участок** — земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ильинка, вл. 3/8, стр. 3, 4, пер. Богоявленский, вл. 6, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0001009:11, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-006340 от 01.08.1996, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 18.09.2012 № 77-77-14/027/2012-783, с учетом дополнительного соглашения от 30.07.2012 к договору аренды земельного участка, дополнительного соглашения от 02.03.2017 к договору аренды земельного участка, дополнительное соглашение от 24.12.2019 к договору аренды земельного участка, дополнительное соглашение от 23.12.2021 к договору аренды земельного участка.

1.14. **Фактическая Площадь** — площадь Объекта, определяемая лицом, уполномоченным на осуществление работ по технической инвентаризации и/или кадастровых работ, по результатам строительства Здания.

1.15. **Эскроу-Агент** — Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ» (адрес местонахождения и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; ОГРН 1037739527077; ИНН 7725038124; корр. счёт 30101810345250000266 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу; БИК 044525266; КПП 770401001), являющееся кредитной организацией по Законодательству (лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 19.12.2018), адрес электронной почты escrow@domrf.ru, телефон 8 800 775-86-86.

1.16. Объект подлежит оформлению в индивидуальную собственность Приобретателя.

2. Заверения и гарантии

2.1. Каждая из Сторон Договора заверяет другую в следующем:

2.1.1. Сторона не обладает признаками неплатёжеспособности (банкротства).

2.1.2. Лица, подписавшие Договор, имеют на это все необходимые полномочия.

2.2. Приобретатель заверяет Застройщика и подтверждает, что:

2.2.1. ознакомлен с проектом строительства Здания и Комплекса;

2.2.2. осведомлён о том, что Застройщик строит Здание и Комплекс с использованием проектного финансирования Эскроу-Агента, что Участок находится в залоге у Эскроу-Агента, ознакомлен со способами обеспечения исполнения обязательств Застройщика из Договора;

2.2.2.1. при подписании Договора Застройщик уведомил Приобретателя о том, что строительство Объекта осуществляется в составе Комплекса, состоящего в том числе из зданий, являющихся выявленными объектами культурного наследия, а именно: «Комплекс торговых зданий «Богоявленские линии», 1870-е гг. – Южный торговый корпус, 1871г.» по адресу: г. Москва, ЦАО, Богоявленский переулок, д. 6, стр. 1», «Теплые Торговые ряды, 1864-1869 гг., архитектор А.С. Никитин (в основе строения 2 – здание Новгородского архиерейского подворья XVII-XVIII вв.)», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Ильинка, д. 3/8, стр. 3 и стр. 4»; все мероприятия по строительству и эксплуатации Объекта осуществляются с соблюдением Законодательства в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениям), а также с учетом требований Охранных обязательств от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-1, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-2, выданных Департаментом культурного наследия г. Москвы;

2.2.3. Приобретателю понятны все условия Договора, Приобретатель согласен с содержанием Договора.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Приобретателю Объект, а Приобретатель обязуется оплатить Цену и принять Объект.

3.2. Основные характеристики Объекта (проектные, указаны в соответствии с информацией, включённой в проектную декларацию на момент заключения Договора):

Объект	Нежилое помещение
Назначение	ПомещЖилНежил
Блок	СтроениеНомер
Этаж	ПомещЭтаж
Количество комнат	ПомещКолКомнат
Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	ПомНПлощОтделБК
Условный номер	ПомещПроектНомер
Проектная Площадь	ПомещПлощОбщБезК

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта (при их наличии): комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас, — а также их площади, местоположение Объекта на этаже содержится в Приложении № 1.

3.3. Основные характеристики Здания содержатся в Приложении № 2.

3.4. Право собственности Приобретателя на Объект возникает с момента государственной регистрации.

3.5. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

4. Цена

4.1. Цена определяется как произведение Цены Метра, составляющей **СделкаЦенаКвМПр**, и Проектной Площади.

4.2. Цена, определенная на момент заключения Договора, составляет **СделкаЦенаПроп**. Стороны согласовали, что Цена может быть изменена без подписания дополнительного соглашения к Договору в

случае, установленном п. 4.3 Договора с обязательным проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 4.3 Договора.

4.3. В случае, если Фактическая Площадь будет отличаться более чем на **НесущДельта** от Проектной Площади, Стороны произведут следующие взаиморасчёты:

4.3.1. Если Фактическая Площадь окажется больше Проектной Площади, Приобретатель обязуется доплатить Застройщику сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Фактической Площадью и Проектной Площадью. Приобретатель уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.2. Если Проектная Площадь окажется больше Фактической Площади, Застройщик обязуется вернуть Приобретателю сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Проектной Площадью и Фактической Площадью. Застройщик уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Приобретателя, содержащего банковские реквизиты Приобретателя в объёме достаточном для совершения банковского перевода.

4.4. Приобретатель оплачивает сумму, указанную в п. 4.2 Договора, в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к Договору. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Приобретателем у Эскроу-Агента.

4.5. Срок условного депонирования денежных средств на эскроу-счёте, указанном в п. 4.4 Договора, не должен превышать срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, указанный в проектной декларации, более чем на 6 (шесть) месяцев.

4.6. Обязательство Приобретателя по уплате денежных средств, указанных в п. 4.2 Договора, считается исполненным с момента поступления соответствующей суммы на эскроу-счёт, открытый у Эскроу-Агента.

Все остальные обязательства Приобретателя, предусматривающие уплату каких-либо денежных средств Застройщику (в т. ч. предусмотренные пп. 4.3.1, 10.3 Договора), считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

4.7. В случае отказа Эскроу-Агента от заключения договора счета эскроу с Приобретателем и/или расторжения Эскроу-Агентом договора счета эскроу с Приобретателем, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Срок и порядок передачи Объекта

5.1. Застройщик имеет право передать Объект Приобретателю в любой день на своё усмотрение (досрочно передать Объект Приобретателю), но не позднее **«30» сентября 2025 года**.

5.2. Застройщик передаёт Приобретателю Объект при условии полной оплаты Цены.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Приобретателя по оплате Цены в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора в случае, указанном в п. 4.3.1 настоящего Договора.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Приобретателем денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором (в том числе в случае увеличения Цены Договора в случае, указанном в п. 4.3.1 настоящего Договора) и (или) действующим законодательством РФ.

К Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

в случаях, если Акт не был подписан в установленный Договором срок по причинам, зависящим от Приобретателя (в частности, но не ограничиваясь, ввиду несоблюдения Приобретателем срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Приобретателем Цены в полном объеме (с учётом доплаты в соответствии с п. 4.3.1 Договора) в сроки, установленные Договором).

5.3. Приобретатель обязан принять Объект в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче.

5.4. В случае уклонения Приобретателя от подписания Акта или в случае немотивированного отказа Приобретателя от подписания Акта Застройщик в порядке, установленном Законодательством, вправе передать Объект в одностороннем порядке.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны признают, что разрешение на ввод Здания в эксплуатацию является необходимым и достаточным подтверждением качества Объекта и Здания, соответствия Объекта и Здания проектной документации, строительным-техническим нормам и правилам, всем иным обязательным нормам и правилам.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года, исчисляется с даты передачи Объекта Приобретателю. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта, Здания составляет 3 (три) года, исчисляется с даты первой передачи Застройщиком любого объекта долевого строительства, расположенного в Здании.

6.3. Не являются отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта фактические изменения: площади Здания, в том числе Общего Имущества в нём; мест расположения инженерных сетей, инженерных шахт; расположения, формы, вида и размера оконных и балконных проёмов и инженерных шахт; элементов фасада и декора; проекта благоустройства Участка (или участка, который будет отнесён к Общему Имуществу), прилегающей территории и т. д.

6.4. В следующих случаях Приобретатель вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта:

6.4.1. Объект не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4.2. Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

В указанных случаях Застройщик устраняет недостатки в разумный срок.

7. Обязанности Приобретателя

7.1. С даты приёма Объекта Приобретатель обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание Общего Имущества, для чего Приобретатель должен заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Здания, Общего Имущества.

7.2. Уклонение Приобретателя от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Приобретателя от обязанности по возмещению расходов Застройщика по оплате фактически произведённых эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта, пропорционально доле Приобретателя в Общем Имуществе.

7.3. Приобретатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования по Договору уведомить Застройщика о данном факте путём предоставления копии договора уступки прав требования по Договору и выписки из ЕГРН, подтверждающей факт регистрации указанного договора. Непредставление Застройщику копии указанного договора уступки прав требования по Договору и выписки из ЕГРН, подтверждающей факт регистрации указанного

договора, означает неисполнение обязанности по уведомлению Застройщика об уступке прав требования по Договору.

7.4. Приобретатель обязуется не осуществлять перепланировку/переустройство Объекта до регистрации права собственности на Объект.

7.5. Приобретатель в случае уклонения от принятия Объекта обязан компенсировать убытки (расходы), связанные с содержанием Объекта, обеспечением его коммунальными ресурсами, содержанием Общего Имущества Здания, обеспечением Объекта коммунальными ресурсами и текущим ремонтом Общего Имущества Здания, а также иными дополнительными услугами, оказание которых осуществляется в соответствии с решением собственников помещений Здания пропорционально доле в Общем Имуществе Здания, приходящейся на Приобретателя, Объекта, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до даты передачи Объекта Приобретателю (в т. ч. в одностороннем порядке). Приобретатель выплачивает Застройщику сумму, предусмотренную настоящим пунктом Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.6. После ввода Здания в эксплуатацию Приобретатель выполняет дальнейший монтаж перегородок в соответствии с проектом, внесение изменений Приобретателем в планировочные решения осуществляются с соблюдением Законодательства в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениям), а также с учетом требований Охранных обязательств от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-1, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-2, выданных Департаментом культурного наследия г. Москвы.

8. Сообщения и уведомления

8.1. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Если специальный способ совершения Сообщения не предусмотрен Законодательством, Застройщик вправе совершить такое Сообщение путём:

8.2.1. размещения соответствующей информации на сайте <https://ilyinka.ru> и/или на сайте <http://наш.дом.рф>;

8.2.2. направления с электронной почты Застройщика, указанной в разделе 13 Договора, на адрес электронной почты Приобретателя, указанный в разделе 13 Договора;

8.2.3. направления СМС-сообщений и/или направления сообщений через системы мгновенного обмена сообщениями (WhatsApp, Telegram и т. п.) на номер мобильного телефона Приобретателя, указанный в разделе 13 Договора;

8.2.4. направления службой доставки (DHL, PONY EXPRESS и т. п.) и/или оператором почтовой связи;

8.2.5. передачи Приобретателю или лицу, уполномоченному Приобретателем, под подпись.

8.3. При подписании юридически значимых сообщений Застройщик вправе применять аналоги собственноручной подписи уполномоченного лица, а также средства механического или иного воспроизведения подписи уполномоченного лица.

8.4. Если иное прямо не предусмотрено Законодательством, Сообщение считается полученным Приобретателем:

8.4.1. в дату его размещения, если оно было размещено способом, указанным в п. 8.2.1 Договора;

8.4.2. в дату его направления, если оно было направлено способами, указанными в пп. 8.2.2, 8.2.3 Договора;

8.4.3. на 10-й (десятый) день с даты его направления способом, указанным в п. 8.2.4 Договора;

8.4.4. в дату фактического вручения, если Сообщение было совершено способом, указанным в п. 8.2.5 Договора.

В случае, если Сообщение было совершено несколькими способами, датой получения Приобретателем соответствующего Сообщения считается наиболее ранняя из всех дат получения такого Сообщения.

9. Особые условия

9.1. Приобретатель настоящим даёт безусловное и безотзывное согласие (в т. ч. по смыслу п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса) на осуществление следующих действий Застройщика с Участком:

9.1.1. на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Участка в связи с разделом Участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории (к которой относится Участок), проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Участка;

9.1.2. на уточнение границ Участка, и/или изменение площади Участка, и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, на снятие с кадастрового учёта Участка в связи с постановкой на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков и на постановку на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков из состава Участка, на внесение любых изменений в ЕГРН, в том числе связанных с кадастровым учётом Участка, на прекращение права собственности на Участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки;

9.1.3. на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

9.2. Приобретатель представляет Застройщику нотариально удостоверенное согласие, совершённое по форме Застройщика, на раздел, объединение, перераспределение, выдел Участка, государственную регистрацию указанных изменений, любых действий, предусмотренных п. 9.1 Договора, в том числе изменений предмета залога (Участка), любые иные необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Участка, государственной регистрации указанных изменений в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика.

9.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, уполномоченный на осуществление государственной регистрации Договора, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Приобретателя на Объект, Стороны обязаны привести свои правоотношения в соответствие с требованиями такого уполномоченного органа, в том числе путём составления и подписания соответствующих документов (дополнительных соглашений к Договору).

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Здания и Комплекса. Приобретатель осведомлён и согласен с тем, что Здание может быть изменено в результате изменения проектной документации Здания, при этом Фактическая Площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, расположение, форма, вид и размер оконных и балконных проёмов и инженерных шахт, направления входной двери на Объект, систем Здания и Объекта могут быть изменены по результатам изменения проектной документации Здания.

9.5. Приобретатель имеет право в судебном порядке расторгнуть Договор в случае, если Фактическая Площадь будет отличаться от Проектной Площади на 5 (пять) и более процентов.

9.6. Приобретатель не вправе производить в отношении Объекта работы (в том числе, но не ограничиваясь, переустройство, перепланировку, застекление открытых террас, изменение типа и цветового решения, установленного в соответствии с архитектурным проектом остекления), в результате которых будет изменен архитектурный облик Здания и Комплекса как объектов авторских прав.

9.7. В случае если у Приобретателя отсутствует прямой доступ из своего Объекта на кровлю Здания, то Приобретатель не вправе пользоваться кровлей Здания, заявлять любые требования имущественного и неимущественного характера, связанные с ее эксплуатацией теми собственниками помещений, из которых имеется прямой доступ (выход) к кровле Здания, чинить таким собственникам препятствия в пользовании кровлей Здания, требовать сноса и/или демонтажа расположенного на ней имущества, а также заявлять любые иные требования.

10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законодательством.

10.2. В случае множественности лиц на стороне Приобретателя все лица, выступающие в качестве Приобретателя, солидарно несут (исполняют) все обязанности по Договору, в т. ч. несут солидарную ответственность.

10.3. За неисполнение обязанности, предусмотренной п. 7.5 Договора, Приобретатель уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,25 (нуля целых и двадцати пяти сотых) % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения Приобретателем условий п. 9.6 настоящего Договора, Приобретатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления (требования) автора архитектурного проекта, в соответствии с которым было создано Здание как архитектурный объект, или уполномоченного автором лица устранить нарушение и привести Объект и (или) Комплекс как архитектурный объект в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией, за свой счет либо возместить расходы, понесенные в связи с необходимостью приведения Объекта и (или) Здания и (или) Комплекса как архитектурного объекта в первоначальный вид, предусмотренный проектной документацией.

11. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть землетрясений, наводнений, ураганов, смерчей, засухи и т. д., действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, установление нерабочих дней), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение соответствующих обязательств.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения обязательств по настоящему Договору увеличиваются на время действия таких обстоятельств.

12. Заключительные положения

12.1. Отношения Сторон из Договора или в связи с ним регулируются Законодательством.

12.2. Если иное прямо не предусмотрено Законодательством, Стороны передают все споры и разногласия в связи с Договором на рассмотрение (в зависимости от компетенции) Арбитражного суда города Москвы, Замоскворецкого районного суда города Москвы или мирового судьи судебного участка № 398 города Москвы.

12.3. Ссылки на преамбулу, разделы и пункты приложения являются ссылками на преамбулу, разделы, пункты и приложения настоящего Договора, если иное прямо не указано в настоящем Договоре.

12.4. Заголовки и названия разделов Договора приводятся лишь в целях удобства и не влияют на толкование настоящего Договора.

12.5. При определении сроков указание «до» означает, что соответствующая дата не включена в указанный срок, указания «по» и «не позднее» означают, что соответствующая дата включена в указанный срок.

12.6. Если иное не следует из контекста, то слова, используемые в единственном числе, включают множественное число и наоборот, а ссылки на третьих лиц включают ссылки на физических и юридических лиц, органы государственной и муниципальной власти, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

12.7. Указания «в частности», «включая» или «в том числе» употребляются в значении «в частности (в том числе), но не ограничиваясь».

12.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для Застройщика и Приобретателя.

12.9. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора несёт Застройщик.

12.10. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

12.10.1. Приложение № 1 «План Объекта. Описание Объекта»;

12.10.2. Приложение № 2 «Характеристики Комплекса»;

12.10.3. Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных»;

12.10.4. Приложение № 4 «Порядок оплаты».

13. Местонахождение и реквизиты Сторон

13.1. Застройщик:

ОргСокрНаим

ОргАдресИБанкБРС

р/с: ОргРасчетныйСчет

E-mail: ЭлПочтаОрг

13.2. Приобретатель:

ФИОПаспИПодпВсе

Пок1Контакты

Подписи сторон

Застройщик

ОргСокрНаим

ОргПодписантОсн

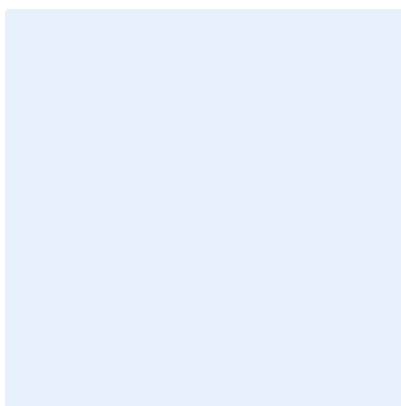
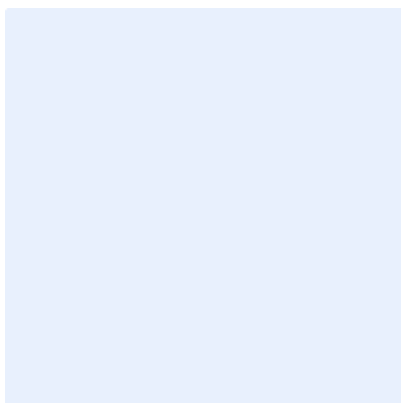
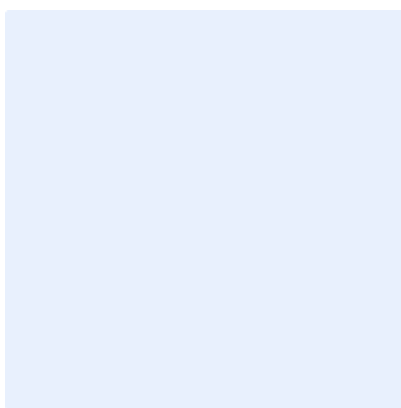
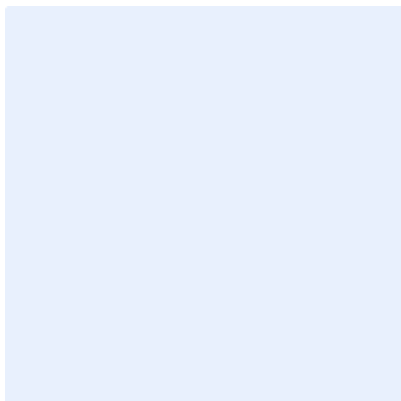
Приобретатель

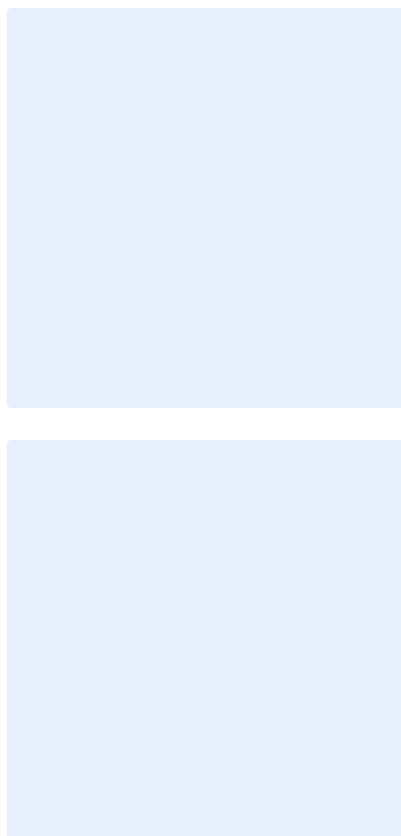
Пок1ПолнНаим

ОргСокрПодписант

ОргСокрПодписант

План Объекта





Описание Объекта

Объект передаётся Приобретателю в следующем состоянии:

1. Отделка мест общего пользования

Отделка помещений общего пользования, входящих в состав Общего Имущества, выполняется Застройщиком.

2. Описание технического состояния Объекта

Объект передаётся Застройщиком Приобретателю без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

- внутриобъектные перегородки в местах, предусмотренных проектом, обозначаются трассировкой в 1 (один) ряд высотой в 1 (один) кирпич толщиной 120 мм (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются по проекту). Перегородки санузлов, предусмотренные проектом, выкладываются по проекту в 6 (шесть) рядов в 1 (один) кирпич. Инженерные шахты выкладываются по проекту на полную высоту;
- без отделки полов, стяжка полов не предусмотрена. В мокрых зонах выполняется гидроизоляция;
- частично утепление наружных стен с внутренней стороны в мокрых зонах, на верхних этажах зашивка потолка ГКЛ (в соответствии с СТУ ПБ);
- с утеплением оконных откосов;
- без отделки стен и потолка;
- отделка оконных откосов не выполняется;
- подоконные доски/плиты не устанавливаются;
- без отделки стен и потолка;
- отделка оконных откосов не выполняется;
- подоконные доски/плиты не устанавливаются;
- межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- окна, балконные двери — двухкамерные стеклопакеты;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) — не выполняется;
- выполняется установка входных дверных блоков — по проекту.

Все последующие работы по доведению помещений Объекта до полной готовности выполняются Приобретателем.

3. Инженерные системы и оборудование Объекта

- Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом.
- Проектом предусмотрен монтаж щитка механизации. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.
- Слаботочные системы. Устройство коммуникационных шкафов для пообъектного подключения сетей телефонии, телевидения, домофонной связи выполняется оператором связи. Предусмотрена устройство закладных конструкций и места для установки шкафов оператора связи. Внутриобъектная разводка слаботочных систем не выполняется. Оконечные устройства домофонной связи предусматриваются в соответствии с проектом строительства Здания.
- Пожарно-охранная сигнализация выполняется в объёме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются.
- Холодное и горячее водоснабжение. В шахтах выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения сантехнического оборудования. Предусмотрена установка водомерных узлов с счетчиками учета в шахтах санузлов и кухонь. Отводы после водомерных узлов оканчиваются заглушками.

В каждом помещении временного пребывания в одной из шахт санузлов после водомерной вставки выполняется ответвление с установкой запорного крана для подключения устройства внутриобъектного пожаротушения.

- Питьевой водопровод (третий кран). В шахтах выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения оборудования. Предусмотрена установка водомерного узла с счетчиком учета в шахте кухни-ниши или санузла (размещенного смежно с кухней-нишей). Отвод после водомерного узла оканчивается заглушкой.
- В шахтах выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения оборудования. Предусмотрена установка водомерного узла с счетчиком учета в шахте кухни-ниши или санузла (размещенного смежно с кухней-нишей). Отвод после водомерного узла оканчивается заглушкой.
- В шахтах выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения оборудования. Предусмотрена установка водомерного узла с счетчиком учета в шахте кухни-ниши или санузла (размещенного смежно с кухней-нишей). Отвод после водомерного узла оканчивается заглушкой.
- Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и прочее) не устанавливается.
- Водоотведение. Выполняется монтаж магистральных трубопроводов подземного этажа. Стояки водоотведения выполняются с установкой необходимых фасонных частей (тройников или крестовин) с заглушками, без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек и т. д.).
- Предусмотрена система автоматического пожаротушения с установкой спринклерных оросителей во всех помещениях временного пребывания, кроме мокрых помещений.
- Предусмотрена установка сухотрубной дренажной завесы с внешней стороны здания.

- Предусмотрена система вентиляции с принудительным притоком воздуха и увлажнением в объём помещений. Предусмотрена отдельная вытяжка из санузлов, кухонь и технических помещений. Трассировка воздуховодов по помещениям не выполняется.

- Выполняется монтаж систем противодымной вентиляции в полном объеме проекта строительства Здания.

- Система отопления выполняется в объёме проекта строительства Здания, с установкой постоянных отопительных приборов.

- Внешние блоки системы кондиционирования для помещений устанавливаются централизованно. Внутренние блоки устанавливает Приобретатель за собственный счёт, с предварительным согласованием оборудования с управляющей компанией Комплекса. Трасса фреоновых и электропроводов от мест размещения внешних блоков до ввода в каждое обслуживаемое помещение выполняется в объёме строительства Здания.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного уведомления Приобретателя и без согласования с ним.

Подписи сторон

Застройщик
ОргСокрНаим
ОргПодписантОсн

Приобретатель
Пок1ПолнНаим

_____ ОргСокрПодписант

Основные характеристики Комплекса

Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Этажность Здания	СтроениеЭтажн
Количество этажей	5-6 в том числе 1 подземный 4 в том числе 1 подземный 5-6 в том числе 1 подземный
Общая площадь	СтроениеОбщПлощ
Материал наружных стен и каркас Объекта	Монолитный железобетон Монолитный железобетонС монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из кирпича
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон Монолитный железобетон Монолитные железобетонные перекрытия, Кирпичные своды
Класс энергоэффективности	A+ A+ Не нормируется
Класс сейсмостойкости	6

Подписи сторон

Застройщик
ОргСокрНаим
ОргПодписантОсн

Приобретатель
Пок1ПолнНаим

_____ ОргСокрПодписант

Согласие на обработку персональных данных

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Приобретатель предоставляет своё согласие на обработку персональных данных (далее — «Согласие») Застройщику на следующих условиях:

1. Настоящее Согласие даётся на обработку персональных данных. В рамках настоящего Согласия под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными.

2. Перечень персональных данных, на обработку которых Приобретатель даёт Согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес электронной почты (email);
- контактный телефон;
- паспортные данные;
- данные почтовых адресов и адресов регистрации;
- банковские реквизиты.

3. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых даётся Согласие, общее описание используемых Приобретателем способов обработки персональных данных в соответствии с п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». В ходе обработки с персональными данными будут совершены следующие действия: сбор; запись; систематизация; накопление; хранение; уточнение (обновление, изменение); использование; передача (предоставление, доступ) третьим лицам; обезличивание; блокирование; удаление; уничтожение.

4. Передача (предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам осуществляется на основании Законодательства или Договора. Перечень лиц, которым Застройщик предоставляет персональные данные, включает в себя:

- лиц, входящих с Застройщиком в одну группу, определяемую и раскрываемую в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении маркетинговых услуг;
- лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении услуг по разработке и сопровождению программного обеспечения;
- лиц, с которыми у Застройщика заключены агентские договоры и договоры о предоставлении услуг;
- любой государственный регулирующий орган, правоохранительные органы, центральные или местные исполнительные органы власти, другие официальные или государственные органы или суды, в отношении которых Застройщик обязан предоставлять информацию в соответствии с применимым законодательством по соответствующему запросу;
- консультантов (использующих любую организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности), оказывающих услуги Застройщику по заключённым с Застройщиком соглашениям, и банки.

Настоящий перечень является открытым, Застройщик вправе передавать персональные данные Приобретателя также в случаях, в которых такое предоставление необходимо для исполнения требований Законодательства и договоров, заключённых с Приобретателем.

5. Настоящее Согласие действует 20 (двадцать) лет.

6. Приобретатель вправе в любое время отозвать своё Согласие путём направления Застройщику письменного заявления об отказе от обработки его персональных данных. При этом Приобретатель принимает во внимание, что в соответствии с действующим Законодательством о персональных данных Согласие Приобретателя не требуется в случае, если обработка персональных данных осуществляется в

целях исполнения Договора, одной из Сторон которых является сам Приобретатель, а также в случае, если обработка персональных данных необходима для осуществления прав и законных интересов Застройщика, осуществляющего обработку персональных данных, или третьих лиц либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных.

7. Приобретатель предоставляет Согласие в целях исполнения договорных обязательств (в частности — Договора № ДогНомер от ДогДатаМесПроп года).

Приобретатель
Пок1ПолнНаим

8. Принимая во внимание вышеуказанные условия, Приобретатель также предоставляет Согласие для получения сводной информации о Приобретателе в маркетинговых и рекламных целях.

9. Согласие даётся в том числе на возможные информационные (рекламные) оповещения (в т. ч. осуществление информационных рассылок, рассылок о маркетинговых мероприятиях, специальных предложениях и акциях) посредством СМС, email, систем мгновенного обмена сообщениями, телефонных звонков.

Приобретатель
Пок1ПолнНаим

Порядок оплаты

1. Приобретатель уплачивает Застройщику денежные средства, предусмотренные п. 4.2 Договора, частями по следующему графику:

СделПорядокОплТМ

2. Во избежание сомнений Стороны подчеркивают: сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора не учтена в настоящем порядке оплаты. Сумма, денежных средств, определяемая в порядке п. 4.3.1 Договора, уплачивается непосредственно в порядке, предусмотренном п. 4.3.1 Договора.

Подписи сторон

Застройщик

ОргСокрНаим
ОргПодписантОсн

Приобретатель

Пок1ПолнНаим

_____ **ОргСокрПодписант**
