

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Москва

"\_\_" \_\_\_\_ 202\_ года

**Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"**, юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1027700342328, адрес местонахождения: 115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, дом 7, помещ. 5Г/2, (далее - "**Застройщик**"), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (далее - "**Участник**"), с другой стороны,  
далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**",

### **ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:**

- (А) Застройщик имеет на праве аренды Земельный участок (здесь и далее, как термин определен ниже) на основании Распоряжения № 3291-01ДЗР от 08.12.2011 Департамента земельных ресурсов города Москвы, Договора аренды земельного участка № М-01-036462 от 26.12.2011, в редакции Дополнительного соглашения № М-01-036462 от 07.12.2022, Дополнительного соглашения № М-01-036462 от 03.04.2023, и осуществляет на Земельном участке строительство Здания.
- (Б) Застройщиком получено Разрешение на строительство № 77-01-020826-2023 от 02.05.2023, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
- (В) Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Российского законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства.
- (Г) Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г.

### **НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:**

#### **1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ**

В настоящем Договоре слова и выражения, используемые с заглавной буквы, имеют следующие значения:

"**Гарантийные сроки**" означает периоды времени, определенные в пункте 7.6., в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

"**ГК РФ**" означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

"**Дата передачи**" означает дату - «31» марта 2027г., или иную дату, дополнительно согласованную Сторонами;

**"Договор"** означает настоящий договор участия в долевом строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);

**"ЕГРН"** означает Единый государственный реестр недвижимости;

**"Закон № 214-ФЗ"** означает Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;

**"Здание"** означает нежилое здание Гостиничного комплекса, площадью - 17410,6 кв.м. с количеством этажей 3-6-7-8+ 1-2 подземных, включая нежилое здание Корпуса А, площадью - 1086,6 кв.м., с количеством этажей 3+1 подземный, нежилое здание Корпуса В, площадью - 12202,0 кв.м., с количеством этажей 6-7-8+2 подземных, нежилое здание подземного паркинга, площадью - 4122,0 кв.м., с количеством этажей 1 подземный, строительство которого осуществляется Застройщиком на Земельном участке (как этот термин определен ниже);

**"Земельный участок"** означает земельный участок общей площадью 4809 +/- 24 кв.м., имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Большая Татарская, вл. 21, кадастровый номер: 77:01:0002013:1001, из состава земель населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, установленным разрешенным использованием: предоставление коммунальных услуг (3.1.1); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); гостиничное обслуживание (4.7); служебные гаражи (4.9);

**"Инструкция по эксплуатации"** означает инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства;

**"Лицензионный договор"** означает лицензионный договор на право пользования комбинированного товарного знака «Quartier d'Or», заключенный между Застройщиком и ООО «РАРИТЕКС».

**"Оборудование"** имеет значение, указанное в пункте 7.4.4.;

**"Обстоятельства непреодолимой силы"** означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, военные действия, теракты, диверсии, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору;

**"Объект долевого строительства"** означает нежилое помещение, подлежащее передаче в собственность Участника после завершения строительства Здания, расположенное в объекте строительства «Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва, Большая Татарская ул., вл. 21», описание и характеристики которого приведены в Приложении 1 к Договору. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает Участником для личного (индивидуального или семейного) использования;

**"Общее имущество"** означает имущество, предназначенное для обслуживания более одного Объекта долевого строительства в Здании, в частности вспомогательные помещения (технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного Объекта долевого строительства в Здании),

крыши, ограждающие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного Объекта долевого строительства.

**"ПАО Сбербанк"** означает публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование ПАО Сбербанк), учрежденное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893;

**"Передаточный акт"** означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику;

**"Площадь ОДС"** означает площадь Объекта долевого строительства без учета обмеров, произведённых Кадастровым инженером, указанная в Приложении 1 к Договору, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

**"Проектная декларация"** означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и Здании, объем, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ. Проектная декларация опубликована Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: [https://наш.дом.рф](https://наш.дом.рф;);

**"Проектная документация"** означает проектную документацию на строительство Здания, подготовленную обществом с ограниченной ответственностью «РТДА»;

**"Разрешение на ввод в эксплуатацию"** означает документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;

**"Разрешение на строительство"** означает действующее разрешение на строительство № 77-01-020826-2023 от 02.05.2023, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство Здания на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

**"Регистрирующий орган"** означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Здания;

**"Сумма увеличения"** имеет значение, указанное в пункте 3.3.1.;

**"Сумма уменьшения"** имеет значение, указанное в пункте 3.3.2.;

**"Товарный знак «Quartier d'Or»"** означает комбинированный товарный знак «Quartier d'Or», зарегистрированный 17.01.2022 Федеральной службой по интеллектуальной собственности, номер государственной регистрации 847957, в соответствии с тем, как он определен и воспроизведен в Лицензионном договоре;

**"Уведомление о готовности к передаче"** имеет значение, указанное в пункте 5.4.;

**"Фактическая площадь ОДС"** означает площадь Объекта долевого строительства, определенную по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ;

**"Цена Договора"** означает сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства, размер которой указан в пункте 3.1 Договора. Цена договора включает в себя все налоги и сборы, взимаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 1.1. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:
  - 1.1.1. под днями подразумеваются календарные дни;
  - 1.1.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
  - 1.1.3. слова "в том числе", "включая" и "включающий" рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
  - 1.1.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
  - 1.1.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
  - 1.1.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
  - 1.1.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
  - 1.1.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Объект долевого строительства входит в состав Здания, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке. Основные характеристики Здания в соответствии с Проектной документацией приведены в Приложении 1 к Договору.
- 2.3. Настоящим Участник уведомлен, что указанный адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, адрес Зданию будет присвоен после окончания его строительства.
- 2.4. Проектируемый план Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания приведены в Приложении 2 к Договору.
- 2.5. В Приложении 1 к Договору указана Площадь ОДС, в то время как Фактическая площадь ОДС будет определена на основании обмеров кадастрового инженера, производимых после окончания строительства Здания.

- 2.6. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональную размеру Фактической площади ОДС.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

#### *Цена Договора*

- 3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (далее - "**Цена Договора**"). Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_.

Стороны определили, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета Цены Договора в случаях, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Фактическая площадь ОДС изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Площадью ОДС в соответствии с пунктом 3.3 Договора, а также в случае изменения площади в соответствии с пунктом 3.5 Договора.

- 3.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором и/ или Дополнительным соглашением к нему, подписанными уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированными в ЕГРН. Изменение размера затрат Застройщика на строительство Здания не является основанием для изменения Цены Договора.
- 3.3. В случае увеличения или уменьшения Фактической площади ОДС по отношению к Площади ОДС, Цена Договора подлежит изменению следующим образом:

3.3.1. Если Фактическая площадь ОДС превысит Площадь ОДС, то Цена Договора подлежит увеличению на сумму денежных средств, которая рассчитывается как произведение разницы между Фактической площадью ОДС и Площадью ОДС в квадратных метрах и стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1. Договора (далее - "**Сумма увеличения**"); При возникновении оснований для увеличения Цены Договора на Сумму увеличения, Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов. Цена Договора при этом считается измененной с момента получения Участником уведомления Застройщика об изменении Фактической площади ОДС. Участник обязуется уплатить Застройщику Сумму увеличения путем банковского перевода на расчётный счёт Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения вышеуказанного уведомления от Застройщика, но в любом случае не ранее ввода Здания в эксплуатацию и не позднее истечения срока на приёмку-передачу Объекта долевого строительства и даты подписания Передаточного акта.

3.3.2. Если Фактическая площадь ОДС окажется меньше, чем Площадь ОДС, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму денежных средств, которая рассчитывается как произведение разницы между Площадью ОДС и Фактической площадью ОДС в квадратных метрах и стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1. Договора (далее - "**Сумма уменьшения**"). При возникновении оснований для уменьшения Цены Договора на Сумму уменьшения Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов. Цена Договора при этом считается измененной с момента получения Участником уведомления

Застройщика об изменении Фактической площади ОДС. Оплата Суммы уменьшения осуществляется путем банковского перевода денежных средств на банковский счёт Участника, указанный в настоящем Договоре, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после направления Застройщиком Участнику вышеуказанного уведомления об уменьшении площади.

- 3.4. Изменение Цены Договора на основании пункта 3.3 Договора производится без составления Сторонами дополнительного соглашения к Договору, а Цена Договора считается измененной с даты получения Участником уведомления Застройщика об изменении Цены Договора. Изменение Цены Договора в иных случаях, предусмотренных Договором (если применимо), производится по соглашению Сторон, подписанному уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированному в ЕГРН.
- 3.5. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию и соответствующего изменения (увеличения) Площади ОДС, Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение, предусматривающее изменение характеристик (площади, плана) Объекта долевого строительства, а также увеличения Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника Застройщиком о таких изменениях, внесенных в Проектную декларацию и Проектную документацию, с приложением документов, подтверждающих изменение. При этом для целей расчёта увеличения Цены Договора используется стоимость квадратного метра, указанная в пункте 3.1 Договора. Если иное не будет согласовано дополнительным соглашением, доплата производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

### 3.6. Порядок оплаты Цены Договора

- 3.6.1. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (далее «Счет эскроу»), открываемый в ПАО Сбербанк («Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника («Депонента») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику («Бенефициару») при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**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:** Застройщик;

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

- 3.6.2. Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

**[Вариант при единовременной оплате]**

[Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора]

**[Вариант оплаты с использованием аккредитива]**

Депонируемая сумма вносится Участником не позднее даты подписания настоящего Договора на безотзывный, покрытый, депонированный, безакцептный Аккредитив для цели дальнейшего перечисления Депонируемой суммы на счёт эскроу (далее- «Аккредитив»). Аккредитив должен быть открыт Участником на следующих основных условиях:

(а) Банк – эмитент и исполняющий банк по Аккредитиву: \_\_\_\_\_;

(б) Платательщик по Аккредитиву: Участник – \_\_\_\_\_;

(в) Срок действия Аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива с возможностью пролонгации срока действия;

(г) Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_.

(д) Аккредитив исполняется Банком без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником для расчетов по настоящему Договору, в \_\_\_\_\_. Бенефициаром по Счету эскроу должен являться Застройщик;

(е) Способ исполнения Аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива;

(ж) Условием исполнения Аккредитива является предоставление в Банк следующих документов: - оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора;

После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на Счёт эскроу не позднее 3 (Трех) календарных дней;

(з) Участник поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения Аккредитива.

(и) Способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: информационно - по электронной почте по адресу: info@rariteco.com;

(к) Все комиссии и расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка.

Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник обязуется согласовать с Застройщиком текст заявления об открытии Аккредитива до момента его открытия и в случае наличия возражений/замечаний – внести в заявление об открытии Аккредитива соответствующие изменения.

Об открытии Аккредитива и его условиях Участник в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива сообщает Застройщику. Сообщение может быть направлено Застройщику в том числе на адрес электронной почты: info@rariteco.com.]

**[Вариант при единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека)]**

[\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый Счет эскроу;

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «**Банк-кредитор**») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником, на Счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находящиеся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования Участника в Едином государственном реестре недвижимости. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.]

**[Вариант оплаты путем рассрочки]**

[Депонируемая сумма уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на Счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

Второй платеж - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) – в срок до \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ платеж - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) – в срок до \_\_\_\_\_;

Последний платеж - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) – в срок до \_\_\_\_\_.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Депонируемой суммы, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.]

3.6.3. Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии Счета эскроу.

3.6.4. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) **ПАО Сбербанк** заключить трехсторонний Договор Счета эскроу на условиях, предусмотренных в **ПАО Сбербанк**, открытом для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных **ПАО Сбербанк** и размещенных на официальном интернет-сайте **ПАО Сбербанк** (далее – Правила).

3.6.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать **ПАО Сбербанк** Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

3.7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.8. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора. Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7

августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

- 3.9. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.
- 3.10. Застройщик не возражает относительно возможности исполнения обязательства Участника по внесению денежных средств на Счет эскроу любым третьим лицом, на которого Участником возложено исполнение данного обязательства.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### 4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. осуществлять строительство Здания квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной декларацией, Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами, в соответствии с требованиями любых иных применимых норм российского законодательства;
- 4.1.2. с учетом положений пункта 7.4., обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства и Здания положениям настоящего Договора, Проектной декларации, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;
- 4.1.3. завершить строительство Здания и передать Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
- 4.1.4. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
- 4.1.5. вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Здания;
- 4.1.6. завершить строительство Здания, включая все работы, необходимые для проектирования, строительства, внешнего благоустройства, обеспечения внешней и внутренней инфраструктурой, ввода в эксплуатацию Здания в срок **не позднее «31» марта 2026г.;**
- 4.1.7. передать Объект долевого строительства Участнику в срок **не позднее «31» марта 2027г.;**
- 4.1.8. надлежащим образом исполнять любые иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.

##### 4.2. Участник обязуется:

- 4.2.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Здания по вопросам, участие Участника в которых необходимо;
- 4.2.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 4.2.3. принять Объект долевого строительства по Передаточному акту;

- 4.2.4. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства:
- (i) не производить изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, перенос или снос внутренних перегородок, создание или ликвидация каких-либо проемов, в том числе привлекать подрядные организации на отделочные работы,
  - (ii) не менять место расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка, а также места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, пожаротушение) Объекта долевого строительства,
  - (iii) не производить работы, затрагивающие Общее имущество Здания, фасад, кровли, балконы, террасы Здания, в том числе остекление балконов, террас, монтаж навесов.
- В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем пункте Договора, Застройщик имеет право привести Объект долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации и взыскать с Участника, а Участник обязуется оплатить по первому письменному требованию Застройщика понесенные или будущие расходы Застройщика, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации;
- 4.2.5. одновременно с подписанием Передаточного акта Участник обязуется заключить с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Здания и Объектов долевого строительства, а также прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Здания и Объектов долевого строительства.
- 4.2.6. в случае увеличения Фактической площади ОДС по отношению к Площади ОДС Участник обязуется уплатить Сумму увеличения в порядке, предусмотренном Договором;
- 4.2.7. в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Застройщику комплект документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись;
- 4.2.8. надлежащим образом исполнять иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством;
- 4.2.9. не раскрывать в конфиденциальную информацию, в соответствии с п. 16.8. настоящего Договора, в том числе в публичном доступе;
- 4.2.10. не распространять недостоверную информацию об Объекте.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Здания, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и кадастрового учета Здания Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее Даты передачи.
- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Здания и передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 4.1.6., он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление о невозможности завершения строительства и передачи в срок и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на подписание дополнительного соглашения к Договору об изменении (продлении) срока передачи Объекта долевого строительства или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.4. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - "**Уведомление о готовности к передаче**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2 намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
- 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
- 5.6. С учетом положений пункта 7.4., на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в Приложении 1 к Договору, а также Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
- 5.7. Участник осуществляет проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и производит приемку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче. Объект долевого строительства передается Участнику, соответствующим техническому описанию, содержащемуся в Приложении 1 к Договору.
- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Передаточным актом, составляемым Сторонами по завершении проверки Объекта долевого строительства Участником.

- 5.9. Если у Участника имеются претензии непосредственно к качеству выполненных на Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием недостатков и сроков их устранения.
- 5.10. По требованию Застройщика, при подписании Передаточного акта, Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Передаточный акт.
- 5.11. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.9.
- 5.12. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом, исполненным с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.11.

## **6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.11. До момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.11. Застройщик обязуется осуществлять охрану, нести эксплуатационные расходы, а также нести все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого строительства. После подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.11. указанные выше расходы несет Участник.
- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.11. риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Здания Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.
- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, указанным в Договоре.
- 7.3. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию, влекущих изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов), Стороны согласуют такое изменение путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 7.4. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства и/или Здании:
- 7.4.1. несовпадение Площади ОДС и Фактической площади ОДС при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% (пять процентов) от размера Площади ОДС в большую или меньшую сторону;
  - 7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных помещений Здания, не относящихся к Объекту долевого строительства, и/или ликвидация таких дополнительных помещений;
  - 7.4.3. Изменение назначения технических и вспомогательных помещений на Объекте, не относящихся к Объектам долевого строительства;
  - 7.4.4. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (далее - "**Оборудование**"), изменение конфигурации инженерных систем Здания, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделка фасадов Здания, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, должны производиться на аналогичные по качеству стеклопакеты, входные двери, Оборудование и материалы, и не должны приводить к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в настоящем пункте характеристик Здания и Объекта долевого строительства.

- 7.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.
- 7.6. Гарантийные сроки составляют:
- 7.6.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Передаточного акта или даты составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.11.;
  - 7.6.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Передаточного акта объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.
- 7.7. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным.
- Аналогичное правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, которые делают Оборудование непригодным для использования по назначению.
- 7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Оборудования при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.

- 7.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.9.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Здания или их частей;
  - 7.9.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Здания;
  - 7.9.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Включая, но не ограничиваясь, перечисленным если будет установлено, что Участник в течение Гарантийных сроков менял места нахождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта долевого строительства без получения необходимых согласований, и/или изменения в противопожарной системе (сигнализация, пожаротушение, существующие стояки естественной вентиляции), осуществлял несогласованную ненормативную нагрузку на плиту пола (в том числе использовал тяжелые покрытия), произвел внешние навесы на фасад Здания любых конструкций;
  - 7.9.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельно либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
  - 7.9.5. нарушение Участником требований, изложенных в предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и настоящим Договором.
- 8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных статьей 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.
- 8.3. В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного статьей 4.1.6 Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику пени в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, передача которого Участнику была задержана.
- 8.4. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.

- 8.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 8.6. В связи с тем, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, Застройщик вправе оспорить уступку прав требования (в том числе совершаемую одновременно с переводом долга), совершенную Участником без согласия Застройщика, обратившись в суд с требованием о признании такой уступки недействительной. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 10 (десяти) процентов от Цены Договора, а в случае уступки прав требования.
- 8.7. В целях соблюдения норм Законом № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, либо в случае перечисления Участником денежных средств в счет оплаты Цены Договора (до ввода Здания в эксплуатацию) не на Счёт-эскроу, а на расчетный счёт Застройщика, Участник долевого строительства обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на Счет эскроу, возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки (в том числе банковские комиссии за возврат денежных средств физическому лицу), возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 8.8. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от Цены Договора.
- 8.9. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки расчетов, предусмотренного п. 5.10 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 % от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 8.10. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 % от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 8.11. В случае неисполнения любого из обязательств, предусмотренного подп. (i) п. 4.2.4., подп. (ii) п. 4.2.4., подп. (iii) п. 4.2.4., п. 4.2.5., 4.2.9., 4.2.10. Договора, Участник уплачивает по требованию Застройщика штраф в размере 10 (десять) процентов от Цены Договора.
- 8.12. В случае неисполнения обязательств и/или просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.2.7. Договора, Участник уплачивает по требованию Застройщика неустойку в размере 0,2 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.
- 9.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.

- 9.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не направит или несвоевременно направит извещение о наступлении и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на действие Обстоятельств непреодолимой силы, за исключением случаев, когда сами Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.4. После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении.

В случае если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она будет обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением о прекращении Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
- 9.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.
- 9.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

## **10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

- 10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства.
- 10.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 10.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии Счета эскроу и, если применимо, открытия Аккредитива, а также получения от Участника документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе нотариально удостоверенной доверенности содержащей полномочия по подаче на государственную регистрацию Договора, выданной на имя представителей, указанных Застройщиком, и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.
- 10.5. Если в процессе регистрации Договора Регистрирующий орган запросит какой-либо дополнительный документ или информацию, или потребует изменить и/или дополнить положения Договора в целях его государственной регистрации, Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор, которые, при этом, не должны изменять договоренности в отношении его коммерческих условий, достигнутые между Сторонами при согласовании Договора.
- 10.6. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 10.7. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 10.8. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору несет Застройщик.

## **11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 11.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.
- 11.2. Договор может быть досрочно прекращен:
  - 11.2.1. по соглашению Сторон;
  - 11.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;

- 11.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.
- 11.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.
- 11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора (или любой ее части) Застройщику путем не внесения на Счет эскроу в порядке, установленном в пункте 3.6 настоящего Договора, более чем на 2 (два) месяца, а также (в случае оплаты Цены Договора в рассрочку) при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.
- При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.
- 11.5. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) исключительно в следующих случаях:
- 11.5.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев с Даты передачи;
- 11.5.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7. Договора;
- 11.5.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.1.2. настоящего Договора;
- 11.6. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 11.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Участником Эскроу-агенту оригинала Соглашения о расторжении настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, либо документа, подтверждающего расторжение Договора в одностороннем порядке/расторжения либо признания недействительным Договора судом. При открытии Счета эскроу Участник обязан указать в документах Счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
- 11.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям,

предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, если на момент такого расторжения/признания недействительным Депонируемая сумма перечислена Эскроу-агентом со Счета эскроу Застройщику, Застройщик обязуется возратить Участнику уплаченные им по Договору в качестве Цены Договора денежные средства в рублях в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на банковский счёт Участника, указанный в настоящем Договоре, либо дополнительно письменно сообщенный Участником Застройщику. Застройщик обязуется предварительно уведомить ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ**

- 12.1. Стороны вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия, если иное прямо не указано в Договоре.
- 12.2. Уступка прав и обязанностей Участника по настоящему Договору возможна только:
  - 12.2.1. после полной уплаты Участником Цены Договора (или соответствующей части Цены Договора за Объект долевого строительства, права требования в отношении которого уступаются третьему лицу); или
  - 12.2.2. одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 12.3. Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору допускается при условии выполнения пунктов 12.1-12.2, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае поэтапной передачи Объекта долевого строительства - до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, в отношении которого осуществляется уступка.
- 12.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
- 12.5. Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.
- 12.6. Уступка Участником прав требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, отдельно от уступки права требования передачи Объекта долевого строительства не допускается.

### **13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 13.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика.
- 13.2. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в Регистрирующий орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.
- 13.3. Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплаты связанных с этим расходов, налогов и сборов.
- 13.4. Стороны отдельно договорились, что, в случае если государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется предоставить Застройщику документы, необходимые со стороны Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, согласно полученному от Застройщика перечню, а также оформить на представителя Застройщика нотариальную доверенность на представительство интересов Участника в Регистрирующем органе.

Участник обязан одновременно с передачей указанных выше документов уплатить Застройщику сумму компенсации расходов Застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в размере, указанном в Уведомлении о готовности к передаче. При этом Застройщик обязан предоставить Участнику расчет указанной суммы, в состав которой будет входить государственная пошлина, подлежащая уплате за осуществление государственной регистрации, услуги Застройщика, а также иные расходы Застройщика, связанные с ней.

В случае согласия Участника на услуги Застройщика по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Стороны подписывают договор оказания соответствующих услуг, предложенный Застройщиком согласно стоимости, указанной в Уведомлении о готовности к передаче в дату подписания Сторонами передаточного акта.

- 13.5. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания.

### **14. УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 14.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.
- 14.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными

надлежащим образом. Все риски, связанные с не уведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

- 14.3. Уведомления Застройщику передаются по следующему адресу: 115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, дом 7, помещ. 5 Г/2.

Телефон: 8 (495) 150-00-11.

Электронный адрес: info@rariteco.com.

Уведомления Участнику передаются по следующему адресу: \_\_\_\_\_.

Телефон: \_\_\_\_\_.

Электронный адрес: \_\_\_\_\_.

- 14.4. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.

При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

## **15. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 15.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 15.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

- 15.3. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента направления соответствующей претензии, Стороны передают спор на рассмотрение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 16.1. Участник настоящим подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями другой Стороны или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.

- 16.2. Заклячая настоящий Договор, Участник:

- 16.2.1. дает согласие на передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации.
- 16.2.2. дает согласие на изменение Площади ОДС, Фактической площади ОДС в сторону увеличения (в том числе более чем на 5 % (пять процентов)) по отношению к Площади ОДС, указанной в Договоре, и на связанное с этим увеличение Цены Договора, если применимо, и, если применимо, заключение соответствующих дополнительных соглашений к Договору;
- 16.2.3. подтверждает, что согласен и проинформирован о наличии в отношении:

- Земельного участка зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1001-77/055/2023-3;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1004, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1004-77/055/2023-1;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1031, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1031-77/055/2023-1;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1032, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1032-77/055/2023-2;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1033, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1033-77/055/2023-2;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1034, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1034-77/055/2023-1;

- здания с кадастровым номером 77:01:0002013:1037, расположенного в пределах Земельного участка, зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк со сроком действия с 25.05.2023 по 15.12.2027, дата государственной регистрации: 25.05.2023, номер государственной регистрации: 77:01:0002013:1037-77/055/2023-1;

Основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 380B00D1S/И1, выдан 17.02.2023 заключенный между Застройщиком и ПАО Сбербанк, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредитных средств, которые предоставлены Застройщику в целях осуществления строительства Здания по Договору № 380B00D1S об открытии невозобновляемой кредитной линии от

16.12.2022, в редакции Дополнительного соглашения №1 от 15.02.2023, Дополнительного соглашения №2 от 27.04.2023.

- 16.2.4. дает свое согласие на передачу Застройщиком прав аренды Земельным участком с расположенными в пределах Земельного участка объектов недвижимости находящимися в собственности Застройщика с кадастровыми номерами: 77:01:0002013:1004, 77:01:0002013:1031, 77:01:0002013:1032, 77:01:0002013:1033, 77:01:0002013:1034, 77:01:0002013:1037, включая оборудование и инженерно-технические коммуникации в залог и последующий залог любому банку и/или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России;
- 16.2.5. подтверждает, что проинформирован о том, что права пользования Товарным знаком «Quartier d'Or» являются исключительной собственностью Застройщика. В соответствии с условиями Лицензионного договора права пользования Товарным знаком «Quartier d'Or» после завершения строительства Здания в полном объеме, подлежат передаче управляющей компании, или товариществу собственников жилья, или собственникам (в зависимости от способа управления Зданием) на условиях отдельно заключаемого с Застройщиком лицензионного договора на право пользования Товарным знаком «Quartier d'Or».
- 16.2.6. подтверждает, что уведомлен о том, что Земельный участок полностью расположен в границах зон: территории культурного слоя «Земляного города» (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место) 77:01-8.227; территории культурного слоя «Земляного города» (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место) 77:01-8.227; зоны охраняемого культурного слоя (77:02-6.273); зоны охраны объектов культурного наследия (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) (зоны строгого регулирования застройки); зоны охраны объектов культурного наследия (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности) (77:01-6.334); зоны охраны объектов культурного наследия (объединенная охранная зона № 88) 77:01-6.242.
- 16.2.7. подтверждает, что уведомлен о том, что часть Земельного участка, покрываемая 3 301 кв.м. расположена в границах зоны: зоны охраны объектов культурного наследия (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.С. Танеева, 1911 г.») Номер регламентного участка: 77:01-6.417;
- 16.2.8. подтверждает, что уведомлен о том, что часть Земельного участка, покрываемая 1 408 кв.м. расположена в границах зоны: зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения (памятника) «Доходный дом А.С. Танеева», 1911 г. Номер регламентного участка: 77:01-6.428;
- 16.2.9. подтверждает, что уведомлен о том, что Земельный участок расположен в территории Культурного слоя в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место) установленного на основании Приказа Департамента культурного наследия города Москвы от 14 ноября 2017 г. № 885;
- 16.2.10. подтверждает, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети

канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Здания;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Нежилого здания.

16.2.11. подтверждает, что уведомлен о передаче в залог всех имущественных прав (требований) Застройщика по договору генерального подряда № 01/2023/БТ-ГП от «23» марта 2023 г., заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк;

16.2.12. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией до подписания настоящего Договора;

16.2.13. выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

16.3. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.

- 16.4. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.
- 16.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 16.6. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 16.7. За исключением случая, указанного в пункте 9.8. Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 16.8. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:
- 16.8.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
  - 16.8.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
  - 16.8.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
  - 16.8.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
  - 16.8.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;
  - 16.8.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 16.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, а также Федеральным законом от 22.05.2003 года №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» даёт Застройщику согласие на обработку и использование Застройщиком всеми не запрещёнными действующим законодательством способами, в т. ч. осуществление сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, передачи (распространения, предоставления), обезличивания, блокирования персональных данных Участника в целях исполнения настоящего Договора, а именно, информации о: фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника, номере основного документа, удостоверяющего

его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номере ИНН, СНИЛС, номере телефона, адресе электронной почты а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора и необходимой для соблюдения норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки на телефонные номера и/или адрес электронной почты. Участник подтверждает, что даёт согласие добровольно, информирован о том, что хранение и обработка информации будут осуществляться Застройщиком в том числе использованием автоматизированных информационных систем, а также на бумажном носителе с непосредственным участием человека. Настоящее согласие дано Участником в том числе на изготовление Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника.

Участник также подтверждает, что даёт своё согласие на раскрытие Застройщиком в случае необходимости персональных данных Участника в связи с исполнением Договора третьим лицам, в том числе кредитующему Застройщика банку, органам и должностным лицам Федеральной налоговой службы РФ, Комитету города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, Застройщик вправе раскрывать для совершения вышеуказанных действий в необходимом объёме информацию персональных данных Участника, а также предоставлять таким лицам документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.

16.10. Договор составлен на русском языке в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Регистрирующего органа и один экземпляр для Эскроу-агента.

16.11. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:

Приложение 1 Основные характеристики Здания. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение 2 План Объекта долевого строительства.

## 17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

**Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"**

Юридический адрес:

115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ

Замоскворечье, ул. Большая Татарская, дом 7,

помещ. 5 Г/2

ИНН 7705022285

КПП 770501001

ОГРН 1027700342328

Р/счет 40702810238000093200

В ПАО Сбербанк

К/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

### **Участник:**

**От имени Застройщика:**

**От имени Участника:**

---

М.П.

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ:

- Наименование: Гостиничный комплекс.
- Строительный адрес: г. Москва, Большая Татарская ул., вл. 21.
- Вид: Здание.
- Назначение: Нежилое.
- Общая площадь: 17410,6 кв.м., в т.ч.:
- Количество этажей:
  - Корпус А – 3+1 подземный;
  - Корпус В – 6-7-8+2 подземных;
  - Паркинг – 1 подземный;
- Материал наружных стен и каркаса Здания: монолитные железобетонные 200 мм и 250 мм, с утеплением, воздушным зазором и облицовкой панелями из натурального и искусственного камня, согласно проектной документации;
- Материал перекрытий: монолитные железобетонные плиты;
- Класс энергоэффективности: А;
- Сейсмостойкость: 5 баллов.

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Объект долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства (Площадь ОДС, этаж, иные характеристики)
1.	<p><i>Корпус __</i></p> <p><i>Нежилое помещение № _____*</i></p>	<p>Расположена на __ этаже.</p> <p>Состоит из _ комнат, __</p> <p>Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной декларацией _____</p> <p>Площадь ОДС составляет: _____</p> <p><b>Назначение: нежилое.</b></p> <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем виде: **</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Установлена постоянная входная дверь согласно дизайн-проекту;</li> <li>- Выполнены межкомнатные перегородки;</li> <li>- Установлен щит временного электроснабжения (щит механизации);</li> <li>- Выполнена разводка системы отопления внутри нежилого помещения к местам установки постоянных приборов отопления;</li> <li>- Установлены приборы отопления;</li> <li>- Выполнен ввод холодной и горячей воды и установка запорного устройства, счетчика в районе нежилого помещения без внутренней разводки;</li> <li>- Выполнен ввод в нежилое помещение с установкой клапанов, запорной арматуры систем вентиляции и кондиционирования. Объем воздуха будет определен в соответствии с проектом;</li> <li>- В нежилом помещении смонтированы следующие противопожарные системы: система автоматической пожарной сигнализации, система</li> </ul>

	<p>оповещения и эвакуации при пожаре, система автоматического спринклерного пожаротушения. Предусмотрена установка противопожарных извещателей, датчиков и другого оборудования;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Установлены наружные блоки VRV/VRF системы для нежилого помещения. Внутренние блоки в помещениях не устанавливаются;</li> <li>- Установлены окна дерево-алюминиевые.</li> </ul> <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ.</p> <p>Объект долевого строительства передается Участнику без выполнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Установки межкомнатных дверей;</li> <li>- Устройства оконных и дверных откосов;</li> <li>- Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков;</li> <li>- Выполнения отделочных работ;</li> <li>- Встроенной мебели и антресолей;</li> <li>- Монтажа разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения внутри нежилого помещения, установки сантехнического оборудования;</li> <li>- Монтажа разводки трубопроводов канализации внутри нежилого помещения, установки сантехнического оборудования;</li> <li>- Монтажа разводки воздуховодов вентиляции внутри нежилого помещения, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки;</li> <li>- Монтажа системы кондиционирования внутри нежилого помещения;</li> <li>- Монтажа электрической сети и электроприборов внутри нежилого помещения;</li> <li>- Монтажа слаботочного щита, сетей связи и прокладки кабелей слаботочных систем от слаботочного стояка до слаботочного щита нежилого помещения.</li> </ul>
--	---

*\*Номер нежилого помещения указан условно, в момент передачи номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

*\*\*Описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника.*

**УТВЕРЖДАЮ**  
**От имени Застройщика:**

**УТВЕРЖДАЮ**  
**От имени Участника:**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*1.1. План Объекта долевого строительства (выделен цветом), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.*

**2. Нежилое помещение № \_\_\_\_\_**

*1.2. Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания (выделен цветом), отображающая местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Здания.*

**План \_\_ этажа**

- Нежилое помещение № \_\_\_\_\_

**УТВЕРЖДАЮ**  
**От имени Застройщика:**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**УТВЕРЖДАЮ**  
**От имени Участника:**