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

г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»** (ОГРН 1037739658857, ИНН 7710358523), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Седова Кирилла Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** , дата и место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; паспорт серии номер , выдан « » 20 года , код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

# ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

* 1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Нежилое здание** – объект капитального строительства: «Гостиничный комплекс с апартаментами», создаваемый Застройщиком в результате проведения работ по реконструкции нежилого здания, кадастровый номер 77:01:0001077:1042, расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, район Тверской, ул.Тверская, д.10, стр.1, на основании Разрешения на строительство.

Проектные характеристики Нежилого здания согласованы Сторонами в п. 2.6. Договора.

Нежилое здание состоит из 3 (трех) нежилых помещений, которые принадлежат Застройщику на праве собственности, а именно:

- нежилое помещение общей площадью 212,3 кв.м., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 июля 2016 года № 77-77/011-77/011/049/2016-789/3;

- нежилое помещение общей площадью 1007 кв.м., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22 января 2008 года № 77-77-06/020/2007-333;

- нежилое помещение общей площадью 15378 кв.м., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21 февраля 2008 года №77-06/020/2007-335.

1.1.2. **Объект долевого строительства** — нежилое помещение, расположенное в Нежилом здании, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в п. 2.2. Договора.

* + 1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ», владеющее на праве аренды Земельным участком, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для реконструкции Нежилого здания на основании Разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для реконструкции Нежилого здания по Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство;

- Проектная декларация;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы от 19.11.2021 года (номер заключения негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-068433-2021);

- Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружения, расположенных на земельном участке № М-01-056534 от 23.04.2021 года, зарегистрированный за номером государственной регистрации: 77:01:0001077:1000-77/051/2021-7 от 06.05.2021 года и заключенный с Департаментом городского имущества города Москвы;

- Дополнительное соглашение от 01.07.2021 года к Договору аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружения, расположенных на земельном участке № М-01-056534 от 23.04.2021 года, зарегистрированное за номером государственной регистрации: 77:01:0001077:1000-77/051/2021-9 от 25.08 .2021 года и заключенный с Департаментом городского имущества города Москвы.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях путем их размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (далее по тексту - **ЕИСЖС**) на сайте: https://наш.дом.рф.

1.1.4. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по реконструкции Нежилого здания и входящего в его состав Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства Участнику, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в Нежилом здании.

1.1.5. **Разрешение на строительство** - выданное в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) разрешение на строительство № 77-203000-019872-2021 от 26 ноября 2021 года.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, предоставленный для целей проектирования и строительства (реконструкции), общей площадью 5 273 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001077:1000, вид разрешенного использования: Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из представления жилого помещения для временного проживания в них (п.4.7), имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Тверская, вл. 10, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружения, расположенных на земельном участке № М-01-056534 от 23.04.2021 года, зарегистрированный за номером государственной регистрации: 77:01:0001077:1000-77/051/2021-7 от 06.05.2021 года (с учетом дополнительного соглашения от 01.07.2021 года), заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы.

1.1.7. **Проектная декларация -** документ, опубликованный Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в ЕИСЖС на сайте: https://наш.дом.рф.

* + 1. **Проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, установленная на основании проектной документации на дату подписания Договора, без учета натуральных обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.
    2. **Фактическая площадь –** площадь Объекта долевого строительства, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, которая определяется по завершении работ по строительству после сдачи в эксплуатацию Нежилого здания на основании натуральных обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учёт.
    3. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях создания Объекта долевого строительства, НДС не облагается, в порядке и на условиях, определенных разделом 3 Договора.
  1. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», полученное Застройщиком Разрешение на строительство, опубликованная Застройщиком Проектная декларация, Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружения, расположенных на земельном участке № М-01-056534 от 23.04.2021 года (с учетом дополнительного соглашения от 01.07.2021 года, зарегистрированного за номером государственной регистрации: 77:01:0001077:1000-77/051/2021-9 от 25.08 .2021 года), заключенный с Департаментом городского имущества города Москвы.
  2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Регистрирующем органе на основании акта приема-передачи.
  3. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства к Участнику одновременно переходит доля в праве собственности на общее имущество в Нежилом здании, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Нежилом здании, включая лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании оборудование, крыша (кровля), ограждающие несущие и ненесущие конструкции Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании.
  4. Участник уведомлен и согласен с тем, что нежилые помещения, указанные в п.1.1.1. Договора, и право аренды на Земельный участок заложены в пользу ПАО Сбербанк на основании договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее по тексту – **Регистрирующий орган**) за номером государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  5. Участник уведомлен о планируемом изменении проектной документации и характеристик реконструируемого Нежилого здания, в том числе, следующих технико-экономических показателей Объекта долевого строительства.

Общая строительная площадь Нежилого здания – не более 50 729 (Пятьдесят тысяч семьсот двадцать девять) кв.м., в том числе:

- площадь подземной части – не менее 12 565 (Двенадцать тысяч пятьсот шестьдесят пять) кв.м.;

- площадь апартаментов – не менее 18 571 (Восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят один) кв.м.;

- площадь гостиничных номеров – не менее 5 852 (Пять тысяч восемьсот пятьдесят два) кв.м.;

- площадь коммерческих помещений – не менее 2 256 (Две тысячи двести пятьдесят шесть) кв.м.

* 1. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на изменение проектной документации, включая изменение характеристик строящегося Нежилого здания без изменения Цены Договора, указанной в п.3.1. Договора, в связи с такими изменениями.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц создать (реконструировать) Нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать входящий в его состав Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.
   2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Условный номер |  |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения  (высотная отметка) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (отм.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |
| Проектная площадь (кв.м.) |  |
| Наименование и площадь частей  нежилого помещения |  |

План Объекта долевого строительства приведён в Приложении № 1 к Договору и является его неотъемлемой частью. Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной и определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площади неотапливаемого помещения (террасы). Фактическая площадь будет определена после сдачи Нежилого здания в эксплуатацию и получения данных натуральных обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

Иные работы в Объекте долевого строительства Участник осуществляет своими силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

* 1. Номер Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен Объекту долевого строительства после проведения натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.
  2. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, не может использоваться под размещение офиса и приобретается Участником для личного (индивидуального или семейного) использования.
  3. Основные характеристики Нежилого здания в соответствии с проектной документацией:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Назначение | Нежилое здание |
| Функциональное назначение | Гостиничный комплекс |
| Количество этажей | 11 этажей, в том числе 2 подземных |
| Общая площадь (кв.м.) | 46 648,90 |
| Материал наружных стен | Монолитные, кирпичные |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные |
| Класс энергоэффективности | А++ |
| Класс сейсмостойкости | 5 и менее баллов |

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных, которые не изменяют проектные характеристики Объекта долевого строительства (п.2.2. Договора), не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору, Стороны не заключают дополнительное соглашение к Договору о таких изменениях, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях путем их размещения в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Стороны признают, что свидетельством качества Нежилого здания, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

# ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

* 1. Цена Договора рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства и цены 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Цена Договора может быть изменена в случае, если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п. 3.4. Договора).

Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (Одного) квадратного метра, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора, и применяется Сторонами исключительно в целях проведения окончательных взаиморасчетов Сторон на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

* 1. В Цену Договора не включены расходы (затраты), связанные с исполнением настоящего Договора, а именно: с подготовкой нотариальных и иных документов; с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу; с государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в Регистрирующем органе; с изготовлением документов технического учета (в том числе технического плана) в отношении определенного Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером; с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства; с расходами на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.
  2. Участник в рамках строительства Объекта долевого строительства после государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе уплачивает Застройщику Цену Договора в размере \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается, в соответствии с Графиком платежей по Договору, который является Приложением № 3 к Договору.

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

* 1. Стороны договорились, что Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, проведенных для целей постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной площадью.

Стороны согласовали, что при увеличении Фактической площади по отношению к Проектной площади, Цена Договора считается измененной с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером. Участник обязан исполнить обязательство по оплате суммы, причитающейся Застройщику в связи с увеличением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Застройщика по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

При уменьшении Фактической площади по отношению к Проектной площади, Цена Договора считается измененной с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером. Застройщик обязан исполнить обязательства по возврату излишне уплаченной суммы, причитающейся Участнику в связи с уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом рассчитывается как произведение установленной по результатам натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером Фактической площади Объекта долевого строительства и цены за 1 (один) квадратный метр Объекта долевого строительства, определенной в пункте 3.1. Договора, НДС не облагается.

* 1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора в следующем порядке:

3.5.1. Оплата Цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств на счет эскроу (далее по тексту - **Счет эскроу**), открываемый в ПАО Сбербанк, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: (495) 957-52-70, (далее по тексту - **«Эскроу-агент»**) для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

* + 1. Участник в срок по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года включительно открывает Счет эскроу на условиях, указанных в п.п.3.5.3.1. – 3.5.3.8. настоящем Договоре.
    2. Условия Договора счета эскроу (далее по тексту - **Договор счета эскроу**) предусмотрены в настоящем Договоре, в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в ПАО Сбербанк, а именно:
       1. Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских телефонов;
       2. Депонент: Участник;
       3. Бенефициар: Застройщик;
       4. Срок ввода Нежилого здания в эксплуатацию указан в Проектной декларации;
       5. Депонируемая сумма (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее по тексту - **Депонированная сумма**);
       6. Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в срок, указанный в п. 3.3. Договора;
       7. Срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;
       8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.
  1. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора способом, определенным в Договоре счета эскроу.

# ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

* 1. **Застройщик обязан:**
     1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Нежилое здание в предусмотренный Договором срок.
     2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, в том числе с учетом положений п.3.4. Договора.
     3. Использовать уплачиваемые Участником по Договору денежные средства на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
     4. Совместно с Участником подать документы на государственную регистрацию Договора (дополнительного соглашения к нему) в Регистрационный орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к нему).
     5. Направить Участнику по почтовому адресу, указанному в разделе 12 Договора, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 6.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
     6. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Фактическую площадь Объекта долевого строительства и окончательный размер Цены Договора в случае, предусмотренном п.3.4. Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в разделе 12 Договора.
     7. Застройщик гарантирует, что:
        1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору;
        2. в период действия Договора, Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору.

# Застройщик вправе:

* + 1. По истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 6.1. Договора, составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае наступления любого из следующих событий:
  + при уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или
  + при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ).

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам акта приема-передачи или двустороннего акта между Участником и Застройщиком с перечислением недостатков Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного документа.

* + 1. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации производить натуральные обмеры в отношении Нежилого здания. Указанные услуги оплачивает Застройщик. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с определением такого органа и/или лица и результатами произведенных натуральных обмеров Нежилого здания.

4.2.3. После получения разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию Застройщик вправе выбрать (назначить) эксплуатирующую организацию до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников Нежилого здания, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор.

4.2.4. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником, вносить изменения в проектную документацию, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, если это не ухудшает качество и комплектацию Объекта долевого строительства и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

# ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

* 1. **Участник обязан:**
     1. Оплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.
     2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в порядке п. 6.10. Договора, подписываемому по форме, предложенной Застройщиком, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренные разделом 6 Договора с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.6. Договора.
     3. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие исполнение указанных обязательств, по адресу электронной почты Застройщика, указанной в разделе 12 Договора.
     4. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к нему) предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации Договора (дополнительного соглашения к нему), в том числе, но не ограничиваясь указанным:

- оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора (дополнительного соглашения к нему),

- подготовить документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора (дополнительного соглашения к нему), в том числе: платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, нотариально удостоверенное согласие на подписание Договора и нотариально удостоверенное свидетельство о заключении брака и/или нотариально удостоверенный брачный договор - в случае если Участник состоит в браке на момент подписания Договора, или предоставить нотариально удостоверенное заявление, о том что Участник на момент подписания Договора в браке не состоит - в случае если Участник не состоит в браке;

- осуществить передачу в Регистрирующий орган комплекта документов Участника, необходимого для государственной регистрации Договора (дополнительного соглашения к нему).

* + 1. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным натуральных обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, и предпринять все зависящие от Участника действия, указанные в п.5.1.4. Договора.
    2. Участник обязуется:
       1. не осуществлять действия, направленные на не согласованную в установленном порядке реконструкцию (переустройство и/или перепланировку) Объекта долевого строительства, не заключать какие-либо договоры и соглашения с третьими лицами, направленные на не согласованную в установленном порядке реконструкцию (переустройство и/или перепланировку) Объекта долевого строительства;

5.1.6.2. не проводить в Объекте долевого строительства работы без необходимого согласования, связанные с отступлением от проектной документации (реконструкция, перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

* + - 1. не проводить в Объекте долевого строительства и в Нежилом здании работы без необходимого согласования, которые затрагивают его фасад и общее имущество (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление веранд, установка снаружи Нежилого здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Нежилого здания).
    1. Нести все расходы (затраты), связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки, изготовлению документов технического учета (в том числе: технического плана Объекта долевого строительства), регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Регистрирующем органе) и другие расходы. Оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника, могут быть предусмотрены отдельным договором.
    2. Предоставить в Регистрирующий орган все необходимые со стороны Участника документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Регистрирующего органа, в случае если в целях государственной регистрации Договора и/или дополнительного соглашения к Договору Регистрирующим органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация.
    3. Заключить с эксплуатирующей организации договор на управление и эксплуатацию Нежилого здания и нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Нежилого здания, пропорционально доле Участника, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (или иного документа о передаче) и/или даты составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.
    4. В случаях, когда у Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику полученные от Участника по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется оплатить Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата в том числе, но не ограничиваясь:
  + банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иной указанный им банковский счет;
  + нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов (за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу) за передачу в депозит нотариуса суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику;
  + прочие расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязанности по возврату денежных средств Участнику.
    1. Сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся регистрации по месту жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитах банковского счета, указанных в разделе 12 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае, если Участник не уведомил Застройщика об изменении адреса, указанного Участником в разделе 12 Договора, все письма-уведомления Застройщика, направленные на адрес Участника, указанный в разделе 12 Договора, считаются направленными по надлежащему адресу.
    2. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до подписания Договора он получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащие предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Нежилого здания) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Нежилого здания, в период с начала строительства (создания) и до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, запрещается. Участник обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания акта приема-передачи (или иного документа о передаче). Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства при условии ознакомления с правилами техники безопасности и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика.

* + 1. Участник обязан осуществлять оплату Цены Договора и/или ее части и/или иных денежных средств, внесение которых предусмотрено Договором, строго по банковским реквизитам Застройщика, указанным в разделе 12 Договора, если иное не предусмотрено настоящим Договором или соответствующим письменным требованием Застройщика.
    2. Поскольку в Нежилом здании будут расположены помещения гостиницы (далее по тексту - **Гостиница**), находящаяся под управлением международного гостиничного оператора COIRINTHIA HOTELS LIMITED (далее по тексту – **Corinthia**), Участник соглашается, гарантирует и заверяет нижеследующее:
       1. Участник гарантирует не заниматься в Объекте долевого строительства коммерческой деятельностью, прямо конкурирующей с деятельностью Гостиницы (включая, но не ограничиваясь, салоны СПА/косметические салоны или ресторанную службу, аналогичную ресторанной службе Гостиницы) и не организовывать игровых залов, увеселительных заведений с сомнительной репутацией, ночных клубов и тому подобное.
       2. Никакие товарные знаки Corinthia (или любые иные товарные знаки или знаки обслуживания, имеющие незначительное, существенное или явное сходство с товарными знаками Corinthia, которые с большой вероятностью могут ввести в заблуждение или привести к путанице) никогда не должны использоваться или упоминаться прямо или косвенно в рамках любых маркетинговых мероприятий, связанных с или имеющих отношение к Объекту долевого строительства, так же, как и никакие товарные знаки Corinthia (или любые иные товарные знаки или знаки обслуживания, имеющие незначительное, существенное или явное сходство с любыми торговыми знаками Corinthia, которые с большой вероятностью могут ввести в заблуждение или привести к путанице) не должны быть использованы в качестве коммерческого обозначения (бренда) Объекта долевого строительства, при условии, что в маркетинговых материалах, касающихся Объекта долевого строительства, может содержаться ссылка на близость расположения к Гостинице и фигурировать название гостиницы (но не какие-либо товарные знаки Corinthia);
       3. В случае проведения ремонтных работ или реконструкции какой-либо части Объекта долевого строительства, Участник обязан обеспечить:

- профессиональное ограждение соответствующего участка и маскировку зоны проведения ремонтных работ таким образом, чтобы производимые работы и строительный мусор не находились непосредственно в поле зрения постояльцев Гостиницы;

- обращение к Corinthia в целях координации для минимизации неудобств для постояльцев Гостиницы, ее служащих и управленческого персонала;

* + - 1. Участник гарантирует, что внесение любых изменений, дополнений, а также выполнение работ по обслуживанию и ремонту Объекта долевого участия (включая, работы по реконструкции) не должны негативно повлиять на функционирование и работу систем в любой части Гостиницы (включая, помимо прочего, общее имущество Нежилого здания); не должны препятствовать эксплуатации Гостиницы, или не должны противоречить требованиям действующего законодательства и нормативно-правовых актов.

5.1.15. Участник не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить в нем реконструкцию (переустройство и/или перепланировку).

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

# Участник вправе:

* + 1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:
       1. Если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
       2. Если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

* + подписывается Участником лично или уполномоченным лицом на основании доверенности, выданной в установленном законом порядке;
  + предъявляется Застройщику в письменном виде;
  + должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
  + должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
  + при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.
  1. Участник не вправе требовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных пп. 2 и пп. 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных денежных средств на основании статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.
  3. Участник имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по Договору и дополнительным соглашениям к нему после выполнения обязательств по оплате Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, исключительно при условии письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи уполномоченного лица и печати Застройщика. При этом Участник самостоятельно и за свой счет выполняет действия, направленные на регистрацию соответствующего Договора/ соглашения об уступке и передаче прав и обязанностей в Регистрирующем органе в установленном порядке.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

* 1. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

# УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

# ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее «30» декабря 2025 года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания – в соответствии с Проектной декларацией.

* 1. Передача Объекта долевого строительства производится путем подписания Сторонами акта приема-передачи.
  2. Участник обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5 Договора, а также в указанный срок явиться (обеспечить явку своего уполномоченного представителя) по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания акта приема – передачи (или иного документа о передаче), составленного по форме Застройщика, но в любом случае не позднее, чем по истечении 1 (одного) месяца с даты отправления Застройщиком сообщения, предусмотренного п. 4.1.5 Договора.
  3. Обязанность по внесению платы по управлению Нежилым зданием, по содержанию и текущему ремонту общего имущества Нежилого здания и за коммунальные услуги возникает у Участника с даты подписания акта приема-передачи (или иного документа о передаче), а в случае, предусмотренном п. 4.2.1. Договора, с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.
  4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.
  5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для подписания акта приема – передачи в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.
  6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию акта приема-передачи – с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.
  7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора и приемке от Застройщика Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором.
  8. В случае, если строительство Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока ввода Нежилого здания в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору.
  9. Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта долевого строительства в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта долевого строительства досрочно, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства и при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщикам срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта долевого строительства и выражает согласие принять Объект долевого строительства досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При получении Участником сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник обязуется принять Объект долевого строительства в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, либо акту-приема передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.
  10. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее по тексту - **Существенные дефекты**), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания акта приема-передачи до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.
  11. Участник не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта долевого строительства (далее по тексту - **Несущественные дефекты**). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи. При этом Участник не вправе отказаться от подписания акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.
  12. В случае если Участник отказался от подписания акта приема-передачи в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных дефектов) процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
  13. Стороны договорились, что подписание акта приема-передачи позднее срока, установленного п. 6.1. Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением сроков настоящего Договора.
  14. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания акта приема-передачи и приемки Объекта долевого строительства является:

- указание на наличие Несущественных дефектов;

- использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;

- неоднородность и естественность дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;

- внесение Застройщиком изменений проектную документацию в установленном законодательством порядке.

* 1. В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.
  2. Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны Существенными дефектами.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации.
  2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п 5.1.4, п. 5.1.5. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый день просрочки исполнения обязательства.
  3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
  4. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других участников долевого строительства, Стороны признают суммы штрафов в соответствии с условиями Договора соразмерными и подлежащими выплате Участником в пользу Застройщика по первому требованию. Требование о выплате штрафа в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в Договоре, и подлежит исполнению Участником в срок, указанный в требовании, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в Договоре или указанным в требовании. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного Договором, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  6. В случае нарушения сроков перечисления денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.
  7. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по указанному в настоящем пункте основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

* 1. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону**,** нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.
  2. Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору и соответствует предусмотренным законом требованиям.
  3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иное не предусмотрено Договором. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
  4. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее неисполнение, принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российский Федерации.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

* 1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации Нежилого здания законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Нежилого здания, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства, является разрешение на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  2. Застройщик вместе с Объектом долевого строительства обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации, которая содержит необходимую и достоверную информацию:
* о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
* о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается сроком на 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Нежилого здания.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы согласно Приложению 2 к Договору составляет 12 (Двенадцать) календарных месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения Участником требований технологических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.
  2. Участник вправе предъявить Застройщику требование о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильной эксплуатации Объекта долевого строительства.
  3. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с созданием Нежилого здания, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.
  4. Участник не вправе требовать пересчета размера Цены Договора и/или возврата ему какой-либо суммы денежных средств, оплаченных Застройщику в счет оплаты Цены Договора, или заявлять какие-либо иные требования, вытекающие из различия между площадью Объекта долевого строительства, установленной Участником самостоятельно или с привлечением третьих лиц, и Фактической площадью.

8.8. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства фактическое изменение: общей площади Нежилого здания, в том числе общего имущества в нем; мест расположения инженерных сетей, инженерных шахт, расположения, формы, вида и размера оконных и балконных проемов и инженерных шахт, изменения элементов фасада и декора, проекта благоустройства Земельного участка, прилегающей территории и т.д.

# ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

* 1. Подписанием Договора Участник подтверждает своё согласие на государственную регистрацию последующих ипотек Нежилого здания, иных объектов недвижимости, находящихся в залоге на основании Договора, в обеспечение иных любых обязательств Застройщика на условиях по усмотрению Застройщика в соответствии со ст. 43 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также выражает согласие на совершение любых действий Застройщиком, связанных с объектами недвижимости, находящихся в залоге на основании Договора.
  2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.
  3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 6 Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом помещения, входящие в состав Нежилого здания и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.
  4. Залогом в соответствии с пп. 9.1. - 9.3. Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:
     1. Возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных законом и (или) Договором;
     2. Уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.
  5. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
  6. Если в соответствии с законодательством РФ предоставленный для строительства Нежилого здания Земельный участок или право аренды Земельного участка, а также строящееся на этом Земельном участке Нежилое здание находится в залоге Участника, настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на осуществление следующих действий:
     1. На передачу (переход) к правопреемнику Застройщика, созданному в результате процедуры реорганизации: права аренды Земельного участка, права собственности на Земельный участок, права аренды на земельные участки, образованные из вышеуказанного Земельного участка, в том числе в результате реорганизации Застройщика, строящиеся (создаваемые) на Земельном участке иные объект недвижимого имущества, находящиеся в силу закона в залоге у залогодержателя в связи с заключением Договора.
     2. На образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела из Земельного участка, уточнение и изменение границ, изменение площади Земельного участка, формирование частей Земельного участка и земельных участков, образованных из исходного земельного участка и передачу их в пользование на условиях аренды, на праве собственности или по иным сделкам третьим лицам, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, Участник наделяет Застройщика полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации Нежилого здания и входящего в состав общего имущества Нежилого здания и его оформление, в котором находится Объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор.
     3. Участник выражает согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на Земельный участок или на право аренды земельного участка, формируемого для эксплуатации Нежилого здания, в котором находится Объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник выражает согласие на прекращение залога Земельного участка или права аренды Земельного участка при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога Земельного участка или права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации Нежилого здания, в котором находится Объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор.
     4. На совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление права собственности на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок/участки, дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, в Департаменте городского имущества города Москвы, государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей земельного участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога Земельного участка или права аренды земельного участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) - подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, в Управление Росреестра по Москве межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений.
     5. На передачу в залог Земельного участка/права аренды Земельного участка, а также земельных участков/права аренды земельных участков, образованных из Земельного участка, и строящегося (создаваемого) на Земельном участке Нежилого здания в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) Нежилого здания, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника (залогодержателя) на Счета эскроу.
  7. Участник подтверждает, что данные в п.9.6 Договора согласия действуют в течение 10 (Десяти) лет с момента их получения.

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, запретительных действий властей и актов государственных органов, муниципальных органов власти (в том числе, но не исключительно, связанных с реализацией мер по предотвращению распространения коронавирусной инфекции COVID-19, вызванной пандемией коронавируса SARS-CoV-2, либо иных подобных), забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Нежилого здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.
  2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 10.1. Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента наступления указанных в пункте 10.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

* 1. Если обстоятельства, указанные в пункте 10.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.
  2. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания акта приема- передачи или иного документа о передаче.

11.2. Все споры и разногласия, могущие возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ в Тверском районном суде г. Москвы или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей). При этом Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров. Срок для ответа на претензию - наиболее ранняя из следующих дат: (i) по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения претензии либо (ii) по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты ее направления. В случае получения отказа в удовлетворении претензии, а равно неполучения ответа в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты истечения срока для ответа на претензию, соответствующая Сторона имеет право на обращение в Тверской районный суд г. Москвы или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в соответствии с процессуальным законодательством РФ. Данное соглашение является соглашением о договорной подсудности. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения Сторон об изменении договорной подсудности.

11.3 Если иное прямо не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации переписка между Сторонами осуществляется по почтовым адресам, указанным в разделе 12 Договора. Стороны согласовали, что вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, в том числе, но не исключительно, уведомления об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора, направляются только по адресам, указанным в разделе 12 Договора, курьером или почтой, в т.ч. экспресс почтой, с обязательной фиксацией даты вручения (с уведомлением о вручении). Указанная корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она отправлена письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае отсутствия уведомляемой стороны по адресу уведомления, указанному в Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Стороны, направившей уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение другой стороне, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

* 1. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
  2. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

(а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;

(б) своим аффилированным лицам;

(в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с приобретением Объекта долевого строительства;

(г) банку или иному финансовому учреждению;

(д) любым уполномоченным органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;

(е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;

(ж) применительно к Застройщику – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки.

* 1. Подписание Сторонами Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и выгодными для Сторон, не являются кабальными условиями и/или злоупотреблением прав, не нарушают каких-либо интересов и прав Сторон.
  2. Договор подписан в трех подлинных экземплярах – по одному экземпляру для каждой Стороны, и один - для Регистрирующего органа.
  3. Участник подтверждает, что не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его подписания, что у него отсутствуют обстоятельства, вынужденные его заключить Договор на крайне невыгодных для участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых обстоятельств и Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Участник (для физических лиц) заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора требование ст.35 Семейного кодекса РФ выполнены.
  4. Путем подписания Договора Участник дает согласие Застройщику в целях исполнения Сторонами Договора, в том числе в случае реализации Застройщиком своего права на уступку прав (требований) по Договору или реализации Застройщиком иных прав, вытекающих из Договора, на обработку (т.е. осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а так же раскрытие третьим лицам персональных данных Участника, включающих: имя, отчество, фамилию, пол, гражданство, дату рождения, место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства, адрес регистрации по месту пребывания, адрес фактического проживания, адрес получения корреспонденции или иных документов, связанных с исполнением Договора, адрес электронной почты, номер контактного телефона, СНИЛС, ИНН, а так же иную информацию, относящуюся к Участнику и связанную с заключением и исполнением им Договора. Указанное в настоящем пункте Договора согласие действует со дня подписания Участником Договора до дня отзыва Участником согласия в письменной форме.

Подписанием Договора Участник подтверждает, что надлежащим образом ознакомлен Застройщиком со всеми обременениями Застройщика, связанными с исполнением настоящего Договора.

* 1. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания Договора.
  2. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей̆ действующему законодательству Российской Федерации.
  3. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.
  4. При подписании Договора Участник ознакомился (для физических лиц) с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) Условиями открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в ПАО Сбербанк, опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет» по адресу <https://www.sberbank.ru>.
  5. К Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Приложение № 3. График платежей по Договору.

# АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ» |
| Адрес места нахождения | 125009, Москва, ул.Тверская, дом 12, строение 2, пом.IVА |
| Адрес для направления уведомлений по Договору | 125009, Москва, ул.Тверская, дом 12, строение 2, пом.IVА |
| ОГРН | 1037739658857 |
| ИНН/КПП | 7710358523/771001001 |
| Расчетный счет | 40702810200020001378 |
| Корреспондентский счет | 30101810400000000225 |
| БИК | 044525225 |
| Наименование банка | ПАО СБЕРБАНК г. Москва |

**Участник:**

|  |  |
| --- | --- |
| ФИО |  |
| Дата рождения |  |
| Место рождения |  |
| Серия и номер паспорта |  |
| Кем выдан паспорт |  |
| Когда выдан паспорт |  |
| Код подразделения |  |
| Адрес регистрации по месту жительства |  |
| Адрес для направления уведомлений (почтовый адрес) |  |
| Адрес электронной почты |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник** |
| **ООО «Специализированный застройщик «ЛЮКСЪ ОТЕЛЬ»** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  | **Полностью ФИО Участника** |
| **Генеральный директор К.В. Седов** |  |
| Печать |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ЧАСТЬ А  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**НА ПЛАНЕ \_\_\_ЭТАЖА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

**ЧАСТЬ В**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**(УСЛОВНЫЙ № \_\_\_)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  | **Полностью ФИО Участника** |
| **Генеральный директор** |  |
| Печать |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2****ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. **Общестроительные работы:**
  2. Наружные стены - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
  3. Стены между помещения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  4. Межкомнатные перегородки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  5. Потолки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  6. Отделка пола не выполняется.
  7. Окна - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  8. Подоконные плиты – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  9. Входная дверь – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  10. Межкомнатные двери - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  11. Все последующие работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником самостоятельно за свой счет.

1. **Санитарно-технические работы и оборудование**
   1. **Холодное и горячее водоснабжение.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. **Фекальная канализация.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

* 1. **Система отопления.**

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

1. **Электромонтажные работы и оборудование**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **Слаботочные системы** (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. **Пожарная система ППА и ДУ** выполняется в объеме проекта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  | **Полностью ФИО Участника** |
| **Генеральный директор** |  |
| Печать |  |

**приложение № 3**

**график платежей**

1. Цена Договора на дату заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (*указать сумму прописью с Заглавной буквы*) рублей.
2. График платежей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ платежа** | **Срок платежа** | **Размер платежа** |
|  | В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней после даты государственной регистрации Договора Регистрирующим органом | \_\_\_\_\_ (*указать сумму прописью с Заглавной буквы*) рублей \_\_ копеек. |
|  | Не позднее \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ года | \_\_\_\_\_ (*указать сумму прописью с Заглавной буквы*) рублей \_\_ копеек. |
|  | Не позднее \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ года | \_\_\_\_\_ (*указать сумму прописью с Заглавной буквы*) рублей \_\_ копеек. |

Цена Договора может быть изменена в случае, если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта в порядке, определённом в п. 3.4. Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  | **Полностью ФИО Участника** |
| **Генеральный директор** |  |
| Печать |  |