

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № TEL- []

г. Москва

« [] » [] 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центральный Телеграф», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1197746478896, адрес места нахождения: 125375, г. Москва, Тверская ул., дом 7, этаж 5, помещение 21, в лице Генерального директора Козлова Александра Станиславовича, действующего на основании Устава, (далее – **«Застройщик»**), с одной стороны, и

[ФИО], [] года рождения, место рождения: [], гражданство: Российская Федерация; пол: [], паспорт серия [] номер [], выдан [], дата выдачи [], код подразделения [], адрес регистрации: [], (далее – **«Участник»**), с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее **«Договор»**) и нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

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

1.1.1. **«Аккредитив»** означает аккредитив, открываемый Участником для целей перечисления Цены Договора или её части на счёт эскроу после государственной регистрации Договора, открываемый в порядке и на условиях, приведённых в пункте 3.6.2 Договора;

1.1.2. **«Банк»** 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: Российская Федерация, г. Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, также именуемое по тексту Договора **«Эскроу-агент»**;

1.1.3. **«Гарантийные сроки»** означает периоды времени, определенные в пункте 7.5, в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

1.1.4. **«ГК РФ»** означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

1.1.5. **«Дата передачи»** означает срок передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту, указанный в пункте 5.1 Договора;

1.1.6. **«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);

1.1.7. **«ЕГРН»** означает Единый государственный реестр недвижимости;

1.1.8. **«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;

1.1.9. **«Здание»** означает расположенное на Земельном участке нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001005:1026, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Здание Центрального телеграфа, 1927 г., арх. Рерберг И.И.», в отношении которого на основании и в рамках Проектной

документации проводятся работы по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, в результате чего в указанном здании будут образованы нежилые помещения.

- 1.1.10. **«Земельный участок»** означает земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001005:21, общей площадью 10053 (десять тысяч пятьдесят три) +/- 19 (девятнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Коммунальное обслуживание (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Культурное развитие (3.6); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); Спорт (5.1), адрес (местонахождение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Тверская, пер Никитский, вл. 7, стр. 2, принадлежащий Застройщику на праве аренды на срок с 06.07.2011 по 15.07.2028 года на основании Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-015767 от 05.02.2021, Соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка от 30.12.1999 № М-01-015767 № М-01-015767 от 08.07.2020 г, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-015767 от 11.06.2020 г., Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-01-015767 от 31.01.2020 г, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка № М-01-015767 от 01.06.2011г., Договора аренды земельного участка № М-01-015767 от 30.12.1999 г, Постановления Правительства Москвы № 947 от 12.10.1999 г., Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.12.1999 № М-01-015767 от 21.04.2021 г., Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 30.12.1999 № М-01-015767 от 28.04.2022, дата государственной регистрации: 27.05.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001005:21-77/051/2022-8 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 30 декабря 1999 г. № М-01-015767 № М-01-015767 от 19.07.2022, номер государственной регистрации: 77:01:0001005:21-77/060/2020-2, о чем в ЕГРН 14.02.2020 года внесена запись о регистрации № 77:01:0001005:21-77/011/2020-3;
- 1.1.11. **«Инструкция по эксплуатации»** означает документ, передаваемый Застройщиком Участнику и содержащий правила эксплуатации Объекта долевого строительства, необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- 1.1.12. **«Кадастровая площадь ОДС»** означает площадь Объекта долевого строительства, определенную по результатам обмеров кадастровым инженером в соответствии с требованиями законодательства РФ, и внесённую в ЕГРН, которая должна быть указана в Передаточном акте. При этом, в случае, если в состав Объекта долевого строительства будет входить летнее помещение (терраса/балкон/лоджия), Стороны согласовали считать Кадастровой площадью для целей настоящего Договора (в том числе его пункта 3.6) площадь Объекта долевого строительства с учетом площади террасы/балкона/лоджии с применением к площади террасы/балкона понижающего коэффициента «0,3», а к площади лоджии - понижающего коэффициента «0,5»;
- 1.1.13. **«НДС»** означает налог на добавленную стоимость;
- 1.1.14. **«Оборудование»** означает термин, приведённый в пункте 7.4.3 Договора;
- 1.1.15. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные

стихийные бедствия, 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. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся коронавирус SARS-Cov2, вызвавший пандемию COVID-2019 и меры, предпринимаемые государством и органами муниципальной власти на дату заключения Договора для предотвращения ее распространения;

- 1.1.16. **«Общая проектная площадь ОДС»** означает проектируемую площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, с учётом межкомнатных перегородок, и с учетом площади летних помещений (терраса/балкон/лоджия), указанную в **Приложении 1** к Договору, которая определена в соответствии с Проектной документацией. При этом, в случае, если в состав Объекта долевого строительства входит летнее помещение (терраса/балкон/лоджия), Стороны согласовали считать Общей проектной площадью ОДС для целей настоящего Договора (в том числе его пунктов 3.3, 3.5) площадь Объекта долевого строительства с учетом площади террасы/балкона/лоджии с применением к площади террасы/балкона понижающего коэффициента «0,3», а к площади лоджии - понижающего коэффициента «0,5»;
- 1.1.17. **«Общее имущество»** означает помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и не несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Здании, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию Здания в соответствии требованиями действующего российского законодательства. В состав Общего имущества не входят: объекты долевого строительства, включая встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения и др.; помещения паркинга и его оборудование (механизованный паркинг, если имеется), нежилые помещения паркинга; внешние сети, объекты инженерно-технического обеспечения, в т. ч. имущество и оборудование, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства;
- 1.1.18. **«Объект долевого строительства»** означает нежилое помещение, создаваемое в Здании в рамках Проектной документации, подлежащее передаче в собственность Участника в соответствии с условиями Договора, описание и характеристики которого приведены в **Приложении 1 к Договору**, приобретаемое Участником для личного, домашнего и иного использования, не связанного с ведением предпринимательской деятельности;
- 1.1.19. **«Передаточный акт»** означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику;
- 1.1.20. **«Проектная декларация»** означает информацию о Застройщике и проекте строительства Здания, в электронном виде опубликованную Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф> объем и требования к которой установлены Законом № 214-ФЗ. Проектная декларация опубликована Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>;
- 1.1.21. **«Проектная документация»** означает проектную документацию на реставрацию и приспособление для современного использования Здания «Реставрация и

приспособление для современного использования объекта культурного наследия «Здание Центрального телеграфа, 1927 г., арх. Рерберг И.И. с обустройством подземной автостоянки» по адресу: г. Москва, ул. Тверская дом 7, Никитский пер., дом 7, стр. 2. Этап 2 – Реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия «Здание Центрального телеграфа, 1927, арх. Рерберг И.И.»;

- 1.1.22. **«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 работ в отношении Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, соответствие Здания градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, либо иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;
 - 1.1.23. **«Разрешение на строительство»** означает действующее разрешение на строительство № 77:01:000136-2022 от 09.09.2022 года, выданное Департаментом культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ), согласно которому Застройщик имеет право осуществлять работы в отношении Здания (этап 2) на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией. В рамках Разрешения на строительство Застройщик выполняет также работы по обустройству подземной автостоянки в здании с кадастровым номером 77:01:0001005:1004 (этап 1);
 - 1.1.24. **«Регистрирующий орган»** означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимость в соответствии с российским законодательством;
 - 1.1.25. **«Сумма увеличения»** означает термин, определение которого приведено в пункте 3.3.1 Договора;
 - 1.1.26. **«Сумма уменьшения»** означает термин, определение которого приведено в пункте 3.3.2 Договора;
 - 1.1.27. **«Уведомление о готовности к передаче»** означает уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязательство и порядок направления которого предусмотрены пунктом 5.4 Договора;
 - 1.1.28. **«Уведомление о кадастровой площади»** означает уведомление, направляемое Застройщиком Участнику после ввода Здания в эксплуатацию и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учёт, содержащее информацию о Кадастровой площади, почтовом адресе и кадастровом номере Объекта долевого строительства в соответствии со сведениями, внесёнными в ЕГРН и, если применимо, об изменении Цены Договора в соответствии с пунктом 3.3 Договора. По усмотрению Застройщика Уведомление о кадастровой площади может быть объединено с Уведомлением о готовности к передаче;
 - 1.1.29. **«Цена Договора»** означает общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства, размер которой указан в пункте 3.1 Договора.
- 1.2. В настоящем Договоре могут содержаться иные термины, употребляемые по тексту Договора с заглавной буквы, помимо изложенных в пункте 1.1 Договора, в таком случае их определения приводятся непосредственно в тексте Договора.
 - 1.3. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:
 - 1.3.1. под днями подразумеваются календарные дни;

- 1.3.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
- 1.3.3. слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 1.3.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
- 1.3.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 1.3.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или приложение настоящего Договора;
- 1.3.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
- 1.3.8. 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 или с привлечением других лиц осуществить в отношении Здания работы по реставрации с приспособлением для современного использования в соответствии с Проектной документацией и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 2.2. Основные характеристики Здания и Объекта долевого строительства (в том числе Общая проектная площадь ОДС) в соответствии с Проектной документацией приведены в **Приложении 1** к Договору. Проектируемый план Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания приведены в **Приложении 2** к Договору.
- 2.3. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает пропорциональную размеру Кадастровой площади ОДС долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество, включающее в себя в том числе Земельный участок. Указанная доля в Общем имуществе не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.
- 2.4. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы третьим лицам, в споре или под арестом не состоят.
- 2.5. Объект долевого строительства отчуждается Застройщиком Участнику для личного, домашнего и иного использования, не связанного с ведением работ, оказанием услуг и ведением в нем или с его использованием предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

- 3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей РФ НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей РФ, НДС не облагается.

Стороны определили, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и после заключения Договора применяется Сторонами исключительно в целях пересчета Цены Договора в соответствии с условиями пунктов 3.3, 3.5 Договора.

3.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором и/ или Дополнительными соглашениями к нему, подписанными уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированными в ЕГРН, если применимо. Изменение размера затрат Застройщика на строительство Здания не является основанием для изменения Цены Договора.

3.3. В случае увеличения или уменьшения Кадастровой площади ОДС по отношению к Общей проектной площади ОДС более чем на 5% (пять процентов) Цена Договора подлежит изменению следующим образом:

3.3.1. Если Кадастровая площадь ОДС превысит Общую проектную площадь ОДС более чем на 5% (пять процентов), то Цена Договора подлежит увеличению на Сумму увеличения, которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма увеличения = $(ПУ - (Общая\ проектная\ площадь\ ОДС * 0,05)) * X$, в которой:

ПУ - это разница между Кадастровой площадью ОДС и Общей проектной площадью ОДС в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра в размере [] рублей РФ.

При возникновении оснований для увеличения Цены Договора на Сумму увеличения, Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов, путём направления Уведомления о кадастровой площади. Участник обязуется уплатить Застройщику Сумму увеличения путем безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в Договоре, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Уведомления о кадастровой площади, 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 Кадастровая площадь ОДС окажется меньше, чем Общая проектная площадь, ОДС более чем на 5% (пять процентов), то Цена Договора подлежит уменьшению на Сумму уменьшения, которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма уменьшения = $(ПУ - Общая\ проектная\ площадь\ ОДС * 0,05)$ * X, в которой:

ПУ - это разница между Общей проектной площадью ОДС и Кадастровой площадью ОДС в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра в размере [] рублей РФ.

При возникновении оснований для уменьшения Цены Договора на Сумму уменьшения Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов, путём направления Уведомления о кадастровой площади. Оплата Суммы уменьшения осуществляется Застройщиком путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счёт Участника, указанный в настоящем Договоре, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после направления Застройщиком Участнику Уведомления о кадастровой площади.

3.4. Во избежание сомнений Стороны прямо предусмотрели, что в случае изменения Цены Договора на основании пункта 3.3 Договора, Цена Договора считается изменённой в момент направления Застройщиком Участнику Уведомления о кадастровой площади, без обязательного составления и государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору. Условия пункта 3.3 Договора могут быть изменены/дополнены по соглашению

Сторон. Для целей бухгалтерского учета Стороны зафиксируют итоговый размер Цены Договора и Кадастровую площадь в Передаточном акте, либо, по требованию Застройщика - в двустороннем соглашении Застройщика и Участника. При этом отказ любой из Сторон от включения в Передаточный акт и/или, в случае требования Застройщика, в двустороннее соглашение, положений об итоговой Цене Договора не влияет на факт её изменения и возникновения обязательств Сторон по осуществлению доплаты/возврата денежных средств в соответствии с пунктом 3.3 Договора. Изменение Цены Договора в иных случаях, предусмотренных Договором (если применимо), производится исключительно 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/уменьшения) Общей проектной площади ОДС и/или корректировки проектируемого плана Объекта долевого строительства, и/или изменения условного номера Объекта долевого строительства и/или изменения состава и/или площади его составных частей, Участник обязуется по требованию Застройщика заключить с Застройщиком дополнительное соглашение, предусматривающее изменение характеристик (площади и/или плана) Объекта долевого строительства, а также, если произошло изменение Общей проектной площади ОДС - соответствующего изменения Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником уведомления Застройщика о таких изменениях, внесенных в Проектную декларацию, с приложением документов, либо информации, подтверждающих такое изменение. При этом для целей расчёта изменения Цены Договора используется стоимость квадратного метра, указанная в пункте 3.1 Договора. Если иное не будет согласовано дополнительным соглашением к Договору, доплата/возврат, денежных средств по Договору, если применимо, производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого дополнительного соглашения к Договору.

3.6. Порядок оплаты Цены Договора

3.6.1. Участник для цели оплаты Цены Договора открывает специальный счет эскроу (далее «Счет эскроу») в ПАО Сбербанк («Банк», «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от [REDACTED] (далее - «Депонент»), являющегося владельцем Счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ 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
ИНН Эскроу-агента:	7707083893
ОГРН Эскроу-агента:	1027700132195
Место нахождения (адрес):	Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19.
Почтовый адрес:	Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19.
Адрес электронной почты:	Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон:	+7(499)500-00-05
Депонент	[REDACTED]
Бенефициар:	Застройщик;
Депонируемая сумма:	[REDACTED] ([REDACTED]) рублей РФ [REDACTED] ([REDACTED]) копеек;
Срок условного депонирования:	до 30.06.2026 года (включительно).

3.6.2. Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу после государственной регистрации Договора в следующем порядке: [ПОРЯДОК ОПЛАТЫ (конкретные платежи) УКАЗЫВАЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНО ДЛЯ КАЖДОГО КОНКРЕТНОГО ДОГОВОРА]

[ОПЦИЯ ДЛЯ 100% ОПЛАТЫ БЕЗ АККРЕДИТИВА: «Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.»

ОПЦИЯ ДЛЯ ОПЛАТЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВА 100% БЕЗ РАССРОЧКИ: «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) Плательщик по Аккредитиву: Участник – _____ [ФИО];

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

(г) Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей РФ.

(д) Аккредитив исполняется без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, в ПАО Сбербанк. 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 исполняющий банк следующих документов:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт регистрации Договора участия в долевом строительстве № ___ от _____;

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: _____;

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

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: _____].

ОПЦИЯ ДЛЯ ОПЛАТЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВА И РАССРОЧКИ:

- 1) «Первая часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ 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) Плательщик по Аккредитиву: Участник – _____ [ФИО];

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

(г) Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей РФ.

(д) Аккредитив исполняется без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, в ПАО Сбербанк. 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 Застройщиком в Банк следующих документов:

- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт регистрации Договора участия в долевом строительстве № ___ от _____;

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

(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: _____;

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

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, указанный в Договоре».]

- 2) Вторая часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником на Счёт эскроу после государственной регистрации Договора в срок не позднее _____ года.
- 3) Третья часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником на Счёт эскроу после государственной регистрации Договора в срок не позднее _____ года.

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 Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте www.sberbank.ru.

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

3.6.6. Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в Договоре, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

- 3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в пункте 3.1 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, при условии предварительного уведомления Застройщика о таком платеже и предоставлении копии документа, содержащего поручение осуществить такой платёж.
- 3.11. Цена Договора не включает в себя расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе не включает стоимость услуг по подаче документов Участника на государственную регистрацию, и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению Зданием, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного акта либо одностороннего Передаточного акта).
- 3.12. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством порядке.
- 3.13. Цена Договора должна быть уплачена в полном объёме до ввода Здания в эксплуатацию, в связи с чем, в случае ввода Здания в эксплуатацию досрочно, неоплаченные платежи рассрочки, если применимо, должны быть внесены Участником на Счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком Заключения о соответствии

построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

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 и 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. передать Участнику Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные пунктом 5.1 настоящего Договора, но в любом случае не ранее, чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая обязательства, предусмотренные пунктом 3.3.1 Договора;
- 4.1.4. направить Участнику Уведомление о кадастровой площади с приложением копии выписки из ЕГРН в отношении Объекта долевого строительства;
- 4.1.5. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
- 4.1.6. надлежащим образом исполнять 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. обеспечить, в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации такого дополнительного соглашения в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания;
- 4.2.4. заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору с фиксацией характеристик Объекта долевого строительства, изменением проектируемого плана Объекта долевого строительства и, если применимо, об изменении Проектной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора, и/или условного номера Объекта долевого строительства и/или его составных частей, после внесения Застройщиком соответствующих изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Участником уведомления Застройщика о внесении изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию;
- 4.2.5. принять Объект долевого строительства по Передаточному акту;
- 4.2.6. 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, (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, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также (iii) не производить работы, затрагивающие фасад Здания. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте 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;

- 4.2.7. не производить без получения на то всех необходимых согласований и разрешений, в том числе согласования Застройщика и/или необходимого количества голосов собственников помещений Здания, какие-либо работы, затрагивающие фасад Здания и его элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, осуществление любых работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада). В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем пункте Договора, Застройщик либо управляющая компания Здания имеет право привести фасад Здания в первоначальное состояние и взыскать с Участника любые понесенные или будущие расходы Застройщика/управляющей компании Здания, необходимые для приведения фасада Здания в первоначальное состояние, а также возместить любые убытки Застройщика/управляющей компании Здания, возникшие по причине вмешательства Участника в облик фасада Здания (в том числе, компенсировать наложенные штрафы);
- 4.2.8. заключить (одновременно с подписанием Передаточного акта) 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;
- 4.2.9. уплатить Сумму увеличения в порядке, предусмотренном Договором, в случае увеличения Кадастровой площади ОДС по отношению к Общей проектной площади ОДС;
- 4.2.10. подписать, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 3.5 Договора, с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору и осуществить, если применимо, доплату Цены Договора;
- 4.2.11. предоставить Застройщику не позднее даты подписания Договора комплект документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также нотариально удостоверенную доверенность, содержащую полномочия по подаче на государственную регистрацию Договора, выданную на представителей, указанных Застройщиком, а также все необходимые согласия на заключение Договора, в том числе, если применимо: нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что Участник в браке не состоит, либо согласие супруга Участника на приобретение Объекта долевого строительства, либо нотариально удостоверенную копию заключенного Участником брачного договора;
- 4.2.12. извещать Застройщика об изменениях своего имени, адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном статьёй 14 Договора, с

приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений;

- 4.2.13. принять обязательства по содержанию Здания (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), иные обеспечивающие его сохранность требования, указанные в Охранном обязательстве (Приложение 3 к настоящему Договору) и являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на Объект долевого строительства и Здание, не менять деревянные оконные блоки на фасадах Здания (наружный и внутренний), не устанавливать наружные блоки кондиционирования на фасад Здания, не вносить какие-либо изменения в фасады Здания, а также исполнять иные условия Охранного обязательства после передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (в том числе в одностороннем порядке);
- 4.2.14. надлежащим образом выполнять в отношении Здания и Объекта долевого строительства, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 4.2.15. исполнять надлежащим образом иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством.

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 **«01» июля 2026 года** (Дата 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 в срок, указанный Застройщиком в уведомлении о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Здания и передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 5.1, Застройщик 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 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**.
- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Передаточным актом, составляемым Сторонами по завершении проверки Участником Объекта долевого строительства до истечения срока приемки.
- 5.9. Если у Участника имеются претензии к качеству Объекта долевого строительства, Стороны, при необходимости, наряду с Передаточным актом, составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием недостатков и разумных сроков их устранения. При отсутствии в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (существенные недостатки) согласно части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, Участник обязан принять Объект долевого строительства и подписать Передаточный акт.
- 5.10. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению (существенные недостатки), Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства Участником составляют акт о несоответствии, в котором указываются существенные недостатки Объекта долевого строительства и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления акта о несоответствии.
- 5.11. После устранения недостатков, перечисленных в акте о несоответствии, указанном в пункте 5.10 Договора, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения (в том числе направленного посредством электронной почты) соответствующего уведомления об устранении недостатков от Застройщика.
- 5.12. После подписания Передаточного акта Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.14, Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте осмотра, предусмотренном в пункте 5.9.
- 5.13. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме, в том числе, если применимо, оплаты Суммы увеличения. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, в том числе, если применимо, оплаты Суммы увеличения, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.14. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или при наличии подтверждения невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт в случаях, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.10 Договора.

- 5.15. 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 5.14 Договора.
- 5.16. По требованию Застройщика при подписании Передаточного акта Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Передаточный акт.
- 5.17. По договоренности между Сторонами в Объекте долевого строительства до или после подписания Передаточного акта может быть выполнена чистовая отделка на основании отдельно заключаемого между Застройщиком (либо иным лицом, указанным Застройщиком) и Участником договора на выполнение отделки.
- 5.18. В случае возникновения между Сторонами спора о Кадастровой площади ОДС допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства. Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

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 5.14 Договора.
- 6.2. До момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.14 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 5.14 Договора указанные выше расходы а также 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, в том числе 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 Общей проектной площади ОДС и Кадастровой площади ОДС, либо Кадастровой площади и площади, установленной Участником при приёмке самостоятельно, при условии, что разница между указанными площадями не

превышает 5% (пять процентов) от размера Общей проектной площади ОДС в большую или меньшую сторону;

- 7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и/или нежилых помещений Здания, не относящихся к Объекту долевого строительства, и/или ликвидация таких помещений, изменение (увеличение или уменьшение) площади мест общего пользования Здания, изменение проектной площади Здания;
- 7.4.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (Оборудование), изменение конфигурации инженерных систем Здания, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделки фасадов Здания, включая изменение производителя, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства.
- 7.4.4. изменения Объекта вследствие выполнения в нём чистовой отделки и/или части работ по чистовой отделке на основании отдельно заключаемого между Застройщиком (либо иным лицом, указанным Застройщиком) и Участником договора на выполнение отделки, в случае, если такой Договор заключен.

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

7.5. Гарантийные сроки составляют:

- 7.5.1. 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 5.14 Договора;
- 7.5.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Передаточного акта в отношении любого из объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.

7.6. 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 и в любом случае не менее 45 (сорока пяти) рабочих дней.

Аналогичное правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, которые делают Оборудование непригодным для использования по назначению.

7.7. 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.

7.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:

- 7.8.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Здания или их частей;
- 7.8.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Здания;

- 7.8.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами, в том числе, 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, спринклерное 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;
- 7.8.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельно либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
- 7.8.5. 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 Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в размере и 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 пункте 3.1 Договора, передача которого Участнику была задержана.
- 8.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 8.5. 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.
- 8.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить документально подтвержденные затраты Застройщика на содержание Объекта долевого строительства и Общего имущества пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе за период с момента окончания срока передачи Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, до момента подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта
- 8.7. В целях соблюдения норм Закона № 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, 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, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами), возместить суммы банковских комиссий, уплаченных Застройщиком с целью перевода денежных средств на Счёт эскроу либо с осуществлением возврата уплаченной на Счёт эскроу суммы Участнику, в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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 неизвещением 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, Застройщик 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 (или Передаточных актов) в отношении всех Объектов 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. 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 ее 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 позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты 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 7.6 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 возвратить 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.

11.10. Стороны особо согласовали, что Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случае досрочного прекращения и/или иного расторжения договора на отделку Объекта долевого строительства по обстоятельствам, зависящим от Участника.

11.11. [ДЛЯ АККРЕДИТИВНОЙ ФОРМЫ РАСЧЕТОВ ДОГОВОР ДОПОЛНЯЕТСЯ УСЛОВИЕМ: «В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по открытию Аккредитива на условиях и в срок, указанные в пункте 3.6.2 Договора, либо изменения условий Аккредитива без согласования с Застройщиком до момента его исполнения Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет Участнику соответствующее уведомление. В указанном в настоящем пункте случае уведомление считается направленным надлежащим образом в том числе в случае его направления с адреса электронной почты Застройщика на адрес электронной почты Участника, указанный в настоящем Договоре. Договор считается прекращенным со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства)».]

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Застройщик вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Участника. Участник не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Застройщика, если иное прямо не указано в Договоре.

12.2. В дополнение к необходимости получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей Участника по настоящему Договору такая уступка 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 одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, а также

12.2.2. при условии одновременной уступки прав и обязанностей по договору на отделку Объекта долевого строительства, заключенному между Участником и Застройщиком (при его наличии).

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, а также копия выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, подтверждающая государственную регистрацию соглашения об уступке, должны быть переданы 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.
- 12.7. 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 с нарушением условий, предусмотренных пунктами 12.1 и/или 12.2, обратившись в суд с требованием о признании такой уступки недействительной.

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 на основании отдельного договора оказания услуг.
- 13.2. Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплаты связанных с этим расходов, налогов и сборов.
- 13.3. 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 права, услуги Застройщика, а также иные расходы Застройщика, связанные с ней.

В случае согласия Участника на услуги Застройщика, либо указанного им лица по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, подлежит подписанию договор оказания соответствующих услуг, предложенный Застройщиком либо указанным им лицом, согласно стоимости, указанной в Уведомлении о готовности к передаче в дату подписания Сторонами Передаточного акта.

- 13.4. 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. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных частью 4 статьи 8 и частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ, и уведомления об изменении Кадастровой площади по результатам итоговых обмеров и цены Объекта долевого строительства, считается надлежаще направленным и полученным Участником в случае его направления на адрес электронной почты Участника, указанный в настоящем Договоре, в дату такого направления безотносительно срока доставки корреспонденции Почтой России.
- 14.3. 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 неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.
- 14.4. Уведомления Застройщику передаются по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под подпись уполномоченному представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет.

Телефон Застройщика: +7 (495) 260-55-00

Электронный адрес Застройщика: sendamessage@central-telegraph.ru

Уведомления Участнику передаются по следующему адресу: _____.

Телефон Участника: _____

Электронный адрес Участника: _____

- 14.5. 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 досудебного претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны и должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения претензии 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, либо ответ на претензию в тот же срок не получен, 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. Заключая 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 Общей проектной площади ОДС, Кадастровой площади ОДС (в том числе более чем на 5 % (пять процентов)) по отношению к Общей проектной площади ОДС, указанной в Договоре, и на связанное с этим изменение Цены Договора, если применимо, и, если применимо, заключение соответствующих дополнительных соглашений к Договору;
- 16.2.3. проинформирован, что план Объекта долевого строительства, и/или его площадь, и/или условный номер могут быть изменены в процессе реализации Проекта и могут отличаться от согласованных Сторонами в Договоре, в связи с чем обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 Договора;
- 16.2.4. дает согласие на межевание Земельного участка при условии соблюдения при таком межевании требований действующего законодательства РФ;
- 16.2.5. подтверждает, что уведомлен о том, что:
- 16.2.6. срок ввода Здания в эксплуатацию, указанный в проектной декларации на дату заключения Договора – 4 квартал 2025 года. Срок ввода в эксплуатацию, указанный в настоящем пункте Договора, носит информационный характер, актуален на дату подписания Договора и может быть изменен Застройщиком в Проектной декларации без получения согласия Участника;
- 16.2.7. Объект долевого строительства не должен использоваться для выполнения работ, оказания услуг и ведения предпринимательской деятельности;
- 16.2.8. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы; 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы;

- 16.2.9. Земельный участок полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)";
- 16.2.10. Земельный участок полностью расположен в границах охранной (объединенной охранной) зоны памятника истории и культуры в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. N 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)";
- 16.2.11. часть Земельного участка расположена в границах санитарно-защитной зоны (ориентировочная), установленной на основании постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. N 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 16.2.12. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.599 от 26.12.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 373 от 17.05.2018, Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002, вид/наименование: Культурный слой "Белого города", XIVXVII вв. н.э. (достопримечательное место);
- 16.2.13. Земельный участок полностью расположен в границах заповедной территории "Китай-город" в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 17.06.1997 г. N 440 "Об утверждении зон охраны ансамбля Московского Кремля";
- 16.2.14. Земельный участок полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя № 1 в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 г. № КУВИ-002/2021-132109561;
- 16.2.15. Земельный участок находится в залоге (ипотеке) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН: 7707083893) по Договору последующей ипотеки № 4840/1 от 29.04.2021, Дополнительному соглашению № 3 от 29.12.2022 к Договору последующей ипотеки № 4840/1 от 29 апреля 2021 г, срок действия : Срок действия с 20.05.2021 по 21 апреля 2026 г., о чем в ЕГРН 20.05.2021 года внесена запись о регистрации № 77:01:0001005:21-77/055/2021-6, а также дает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка в залог любому банку или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России.
- 16.2.16. между Застройщиком и ПАО Сбербанк заключен Договор залога имущественных прав №4840/8 от 05.10.2022 года в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору №4840 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 года с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений, предметом залога по которому являются, в том числе, имущественные права требования на получение в результате реставрации и приспособления объекта культурного наследия для современного использования объекта культурного наследия «Здание Центрального телеграфа, 1927 г., арх. Рерберг И.И.» площадей объекта капитального строительства.
- 16.2.17. между Застройщиком и ПАО Сбербанк заключен Договор №4840 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.04.2021 года с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений, в обеспечение которого заключены Договор последующей ипотеки № 4840/1 от 29.04.2021 (с учетом всех дополнительных соглашений к нему) на основании которого, ПАО Сбербанк является залогодержателем всех существующих нежилых помещений в Здании, а также является залогодержателем существующего нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001005:1004 (далее - «Здание паркинга»);

- 16.2.18. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией, всеми интересовавшими Участника сведениями и документами до подписания настоящего Договора.
- 16.2.19. даёт согласие на внесение любых изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.
- 16.2.20. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией, всеми интересовавшими Участника сведениями и документами до подписания настоящего Договора.
- 16.2.21. осознаёт и подтверждает, что Застройщик вправе без какого-либо согласования с Участником в одностороннем порядке изменять график строительства в Проектной документации и Проектной декларации, в том числе срок окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию, планируемый срок передачи Объектов долевого строительства, указанные в Проектной декларации, при этом данные изменения не влияют на установленный Сторонами в настоящем Договоре срок передачи Участнику Объекта долевого строительства, который в отношениях Участника и Застройщика может быть изменен только путём заключения дополнительного соглашения к Договору.
- 16.2.22. уведомлен о том, что доступ в парковочное пространство Здания в соответствии с Проектной документацией предусмотрен через места общего пользования Здания паркинга, в отношении которого Застройщиком в рамках Этапа 1 на основании Разрешения на строительство и Проектной документации выполняются работы по обустройству в таком здании автостоянки.
- 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 вступают 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 кредитуемому Застройщика банку, органам и должностным лицам Федеральной налоговой службы РФ, уполномоченному органу, осуществляющему функции по 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 подлежит государственной регистрации, составлен на русском языке в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Застройщика и один - для Участника.
- 16.11. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:

<u>Приложение 1</u>	Основные характеристики Здания. Описание Объекта долевого строительства.
<u>Приложение 2</u>	План Объекта долевого строительства.
<u>Приложение 3</u>	Охранное обязательство собственника или иного законного владельца

объекта культурного наследия.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Центральный Телеграф»

Адрес места нахождения: 125375, город Москва,
Тверская улица, дом 7, эт. / пом. 5/21.

ОГРН: 1197746478896

ИНН: 7708356462

КПП: 771001001

Счёт №: 40702810538000027950

В банке: В ПАО Сбербанк

БИК: 044525225

к/с: 30101810400000000225

От имени Застройщика:

Козлов Александр Станиславович
Генеральный директор
М.П.

Участник:

[ФИО Участника],

пол: _____, дата рождения:

_____ года, гражданство:

_____, место рождения: _____,

паспорт _____, выдан

_____, _____ года,

зарегистрированный(-ая) по адресу:

_____.

Счёт №: _____

В банке: _____

БИК: _____

к/с: _____

От имени Участника:

[ФИО УЧАСТНИКА]

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

- 1.1 **Наименование:** «Реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия «Здание Центрального телеграфа, 1927 г., арх. Рерберг И.И. с обустройством подземной автостоянки» по адресу: г. Москва, ул. Тверская дом 7, Никитский пер., дом 7, стр. 2. Этап 2 – Реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия «Здание Центрального телеграфа, 1927, арх. Рерберг И.И.»
- 1.2 **Строительный адрес:** г. Москва, ул. Тверская дом 7, Никитский пер., дом 7, окончательный (почтовый) адрес будет присвоен Зданию после ввода в эксплуатацию.
- 1.3 **Вид Здания:** Нежилое здание
- 1.4 **Назначение Здания:** нежилое.
- 1.5 **Общая площадь Здания в соответствии с Разрешением на строительство:** 64 824,0 м².
- 1.6 **Количество этажей Здания:** 11 (8+3 подземных)
- 1.7 **Материал наружных стен и каркаса Здания:** С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- 1.8 **Материал перекрытий Здания:** Монолитные железобетонные
- 1.9 **Класс энергетической эффективности Здания:** том энергоэффективности для объекта культурного наследия не разрабатывается.
- 1.10 **Сейсмостойкость Здания:** том энергоэффективности для объекта культурного наследия не разрабатывается.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства (Общая площадь ОДС, этаж, иные характеристики)
<p>Нежилое помещение</p> <p>с условным номером []</p>	<p>Расположен на [] -м этаже.</p> <p>Назначение: нежилое помещение.</p> <p>Проектная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений без понижающего коэффициента: [] кв. м.</p> <p>Общая проектная площадь (с учетом площади летних помещений с понижающим коэффициентом «__»), применяемая для расчета Цены Договора, составляет: [] кв. м.</p> <p>Количество и тип летних помещений: [] ([лужия/терраса/балкон])</p> <p>Площадь летних помещений (без учета понижающего коэффициента «__»): [] кв. м</p> <p>Площадь летних помещений (с учетом понижающего коэффициента «__»): [] кв. м.</p> <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем состоянии:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выполнена трассировка межкомнатных перегородок на высоту 1 кирпича (или сделана визуальная трассировка таких перегородок по местоположению таковых в проекте); 2. Установлен щит временного электроснабжения (щит механизации);

	<p>3. Выполнена разводка внутри помещений с установленными приборами отопления;</p> <p>4. Выполнена система АПС и АПТ в объеме, необходимом для ввода здания в эксплуатацию;</p> <p>5. Выполнен ввод системы водоснабжения ХВС, ГВС и циркуляции ГВС</p> <p>6. Предоставляется точка подключения к стояку хозяйственно-бытовой канализации;</p> <p>7. Выполнен ввод системы приточной и вытяжной вентиляции</p> <p>8. Выполнен ввод системы холодоснабжения;</p> <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"> - устройства межкомнатных перегородок и установки дверей; - устройства оконных и дверных откосов; - устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ; - монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования; - монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования; - монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки; - монтажа системы кондиционирования; - монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов; - монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи и прокладки
--	--

**Номер Объекта долевого строительства указан условно, в момент передачи номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

Козлов Александр Станиславович
Генеральный директор
М.П.

[ФИО Участника]

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.

Объект долевого строительства, условный № []

Экспликация составных частей Объекта долевого строительства

- (а) план Объекта долевого строительства носит информационный характер, межкомнатные двери, межкомнатные перегородки, сантехнические приборы не устанавливаются. На плане Объекта долевого строительства указанное выше нанесено условно;
- (б) параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
- (в) расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов, а также направление их движения могут быть изменены Застройщиком по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства.

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

План -го этажа

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

Козлов Александр Станиславович
Генеральный директор
М.П.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

[ФИО Участника]

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Здание Центрального телеграфа», расположенного по адресу (местонахождение), г. Москва, Тверская ул. д. 7



КОПИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

П Р И К А З

26 февраля 2019 г.

№ 128

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального значения (памятника)
"Здание Центрального телеграфа",
расположенного по адресу (местонахождение):
г. Москва, Тверская ул., д. 7**

В целях реализации статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 1 июля 2015 г. № 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" **приказываю:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Здание Центрального телеграфа", расположенного по адресу (местонахождение): г. Москва, Тверская ул., д. 7, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы С.М.Мирзояна.

Руководитель

А.А.Емельянов

КОПИЯ
СЕРИЯ



Приложение
к приказу Департамента культурного
наследия города Москвы
от "26" февраля 2019 г. № 129

УТВЕРЖДЕНО
приказом Департамента
культурного наследия города Москвы
от "26" февраля 2019 г. № 129

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации**

"Здание Центрального телеграфа"

*(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии
на государственную охрану)*

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации:

7	7	1	3	1	0	0	0	6	6	5	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия,
включенном в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации**

*(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")*

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее – объект культурного наследия):

имеется отсутствует

(нужное отметить знаком «V»)

При наличии паспорта объекта культурного наследия, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального **регионального** **муниципального** значения

(нужное отметить знаком «V»)

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник **ансамбль**

(нужное отметить знаком «V»)

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

(Субъект Российской Федерации)

Улица д. (населенный пункт) стр. помещение/квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: __ изображений.

(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов

капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 указанного Федерального закона, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

отсутствуют

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия,

приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Департаментом культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Департамент культурного наследия города Москвы

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей

36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40 и в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного

наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Департамент культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 указанного Федерального закона.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Департаментом культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности,

предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению

доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим

органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных)
в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)
народов Российской Федерации"**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2-47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1

Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 "Об утверждении Порядка обеспечения доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае использования объекта культурного наследия учреждениями и организациями, предоставляющими услуги населению, устанавливаются следующие требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов:

обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

В случаях когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация данного ресурса для слабовидящих

Экземпляр № 2

771310006650005

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



18 01 2019

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

"Здание Центрального телеграфа"

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестройка) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1927 г., арх. Рерберг И.И.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

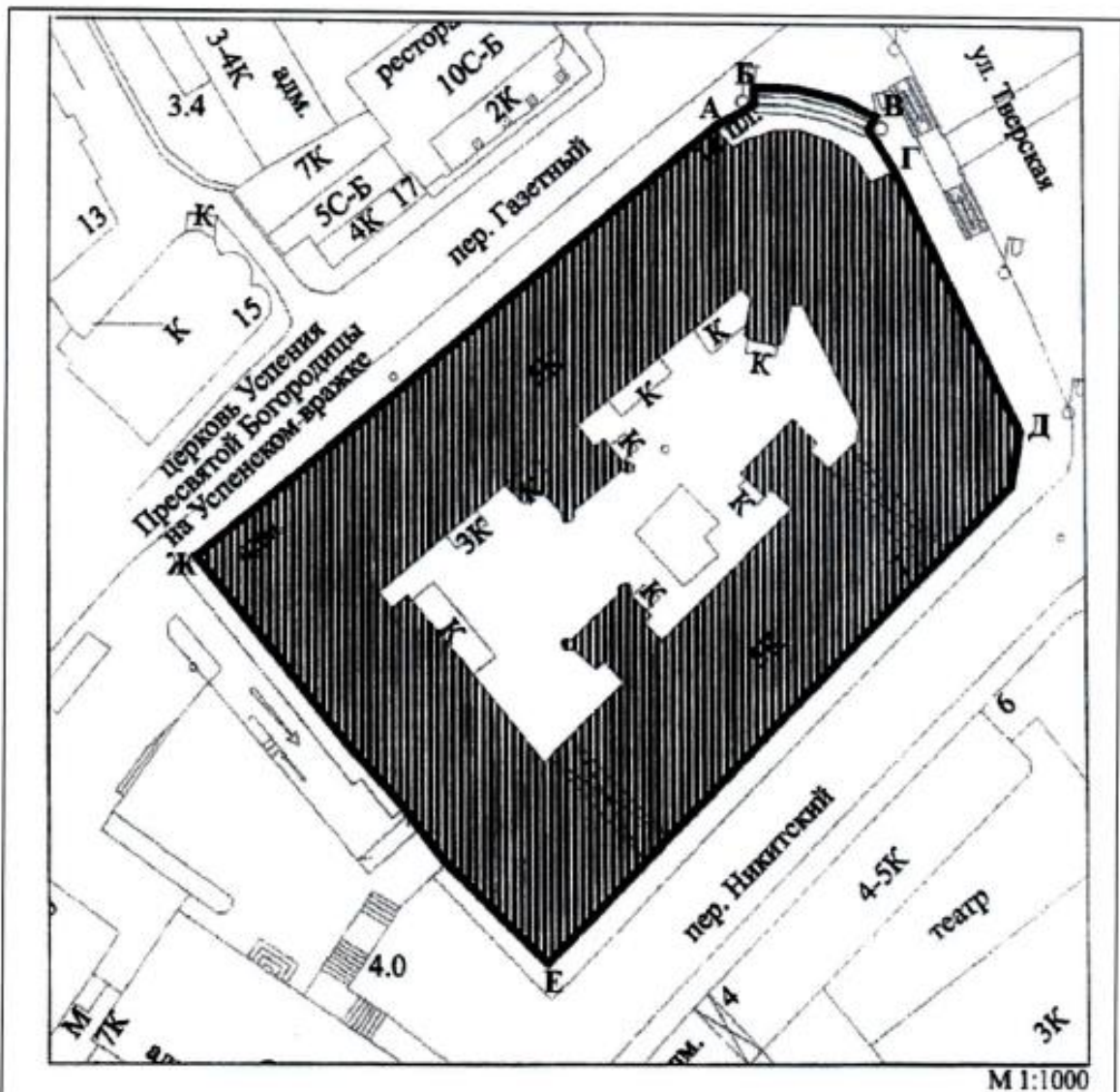
решение Исполкома Московского городского совета народных депутатов от 23 марта 1987 г. № 647 "О принятии под государственную охрану зданий памятников архитектуры советского времени";
приказ Министерства культуры Российской Федерации от 8 мая 2013 г. № 480 "О регистрации объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Москва, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Москва, Тверская ул., д. 7
(адрес на момент принятия на государственную охрану: Горького ул., 5/7)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Граница территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) проходит на северо-восток по линии владения объекта до литеры Б (литеры А-Б), далее на юго-восток по дуге до литеры В (литеры Б-В), далее на юго-восток по линии владения объекта до литеры Г (литеры В-Г), далее граница территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) проходит по фасадам дома 7 по Тверской улице до литеры А (литеры Г-Д-Е-Ж-А).



М 1:1000

Условные обозначения:

— - граница территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры)

▨ - объект культурного наследия (памятник истории и культуры)

(постановление Правительства Москвы от 5 октября 2010 г. № 903-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Центрального административного округа города Москвы")

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки Тверской улицы, Газетного и Никитского переулков;
 объемная структура здания в редакции 1927 года;
 композиционное решение и архитектурно-художественное оформление уличных и дворовых фасадов в редакции 1927 года, включая материал и характер облицовки фасадов по Тверской улице, Газетному и Никитскому переулкам светло-серым екатеринославским гранитом, решетку парапета углового объема (у пересечения Тверской улицы и Газетного переулка), вращающийся стеклянный глобус над главным входом, часы (в части здания у пересечения

Тверской улицы и Никитского переулка);
 материал и характер столярных заполнений дверных и оконных проемов в редакции 1927 года, включая окна подвального этажа, предусмотренные проектом и заложенные в процессе эксплуатации здания;
 характер исторической расстекловки;
 колористическое решение фасадов на 1927 год (оттенки колористического решения уточняются в процессе реставрации);
 объемно-планировочная структура интерьеров здания, включая капитальные стены и конструкции несущего каркаса, выносные лестничные клетки во дворе;
 декоративная отделка интерьеров здания: лепной декор входного вестибюля и операционного зала, первоначальное покрытие пола, кессонированный потолок на железобетонных балках;
 местоположение лестничных клеток;
 характер и материал входной лестницы с торшерами.
 Предмет охраны может быть дополнен при проведении натуральных реставрационных исследований.

(распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 19 марта 2012 г. № 185 "Об утверждении особенностей объекта культурного наследия регионального значения, послуживших основанием для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны)")

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- объединенная охранная зона № 20 (постановление Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)");
 - зона строгого регулирования застройки № 1,
 - зона регулирования застройки № 1,
 - зона охраняемого культурного слоя № 1
 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)")

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного учета и экспертизы объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы		М.Э.Иванов
должность	подпись	инициалы, фамилия

28 . 01 . 2019

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

ОЗНАКОМЛЕНЫ:

От имени Застройщика:

От имени Участника:

Козлов Александр Станиславович
 Генеральный директор
 М.П.

[ФИО Участника]