

**ДОГОВОР № [ ]**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Москва

« [ ] » [ ] 202 [ ] года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12» (ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7713320630, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700248927, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Илизинова Марка Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – **пол**, место рождения – **населенный пункт**, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированный(ая) по адресу: **[ ]**, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок 12Б/7, кадастровый номер 77:07:0013005:14532, расположенный по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Раменки, проспект Вернадского, площадью 12079 +/38кв.м, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

**1.2. Разрешение на строительство** - разрешение на строительство № 77-07-021122-2023 от «02» октября 2023 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**1.3. Гостиничный комплекс** - Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой, создаваемый на Земельном участке на основании Разрешения на строительство.

**1.4. Объект долевого строительства** - нежилое помещение временного проживания (апартамент) в Гостиничном комплексе, подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

<b>Корпус</b>	<b>Этаж</b>	<b>Условный номер</b>	<b>Количество комнат</b>	<b>Общая проектная площадь, кв.м, включая помещения вспомогательного использования (лоджии, веранды, балконы, террасы) без применения понижающего коэффициента</b>

Иные основные характеристики Объекта долевого строительства, а также план Объекта долевого строительства с расположением Объекта долевого строительства на этаже, приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание строительной готовности Объекте долевого строительства, а также перечень работ, выполняемых Участником в Объекте долевого строительства самостоятельно, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает участниками для личного (индивидуального или семейного) использования.

**1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Гостиничный комплекс, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства (в т.ч. площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас без применения понижающего коэффициента).

**1.6. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Гостиничного комплекса на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства (в т.ч. площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас без применения понижающего коэффициента).

**1.7. Проектная декларация** – проектная декларация Гостиничного комплекса, размещенная в сети Интернет по адресу: <http://sz-v12.ru>, а также в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

**1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Гостиничного комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Гостиничного комплекса требованиям к строительству Гостиничного комплекса, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию Земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.9. Цена Договора** – размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**1.10. Орган регистрации прав** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**1.11. Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.12. Банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773643001, ОКПО 00032537, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), электронная почта: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-86-03.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гостиничный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

**2.2.** Участник обязуется представить все необходимые для заключения настоящего Договора документы и полностью уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора и иными условиями Договора.

**2.3.** Ориентировочный срок ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию – не позднее 4 квартала 2026 года. Датой ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

**2.4.** Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

**2.5.** В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и строящийся на этом участке Гостиничный комплекс на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ в пользу Участника не возникает.

**2.6.** Участник уведомлен и согласен с тем, что строительство Гостиничного комплекса осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка в лице Московского банка ПАО Сбербанк. Права аренды на Земельный участок переданы в залог Банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Гостиничного комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора на дату его заключения Сторонами составляет [REDACTED] ([REDACTED]) рублей 00 копеек, и включает в себя все предусмотренные действующим законодательством РФ налоги.

**3.2.** Цена Договора определена как произведение цены единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, составляющей [REDACTED] ([REDACTED]) рублей 00 копеек и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**3.3.** Цена Договора может быть изменена в соответствии с пунктами 3.4. - 3.5. настоящего Договора.

**3.4.** В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник обязуется осуществить доплату Застройщику к цене Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{факт} - S_{проект}) * C$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма доплаты;

$S_{факт}$  – Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства;

$S_{проект}$  – Общая проектная площадь Объекта долевого строительства;

$C$  – цена единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. Договора.

**3.5.** В случае, если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется осуществить возврат излишне уплаченных денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в соответствующем заявлении, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{в} = (S_{проект} - S_{факт}) * C$$

Где:  $\Sigma_{в}$  – сумма возврата,

$S_{проект}$  – Общая проектная площадь Объекта долевого строительства;

$S_{факт}$  – Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства;

$C$  – цена единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. Договора.

**3.6.** В Цену Договора не включены затраты по оформлению Объекта долевого строительства в собственность Участника.

**3.7.** Цена единицы Общей проектной площади Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 3.2. Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется положениями пункта 3.1. - 3.5. настоящего Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных об Общей фактической площади Объекта долевого строительства.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1.** Участник производит оплату Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем её внесения на счет эскроу, открываемый в Банке на следующих условиях:

- **депонент:** Участник;

- **эскроу-агент:** Банк;

- **бенефициар:** Застройщик;

- **депонируемая сумма:** Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора;

- **срок действия счета эскроу (срок условного депонирования):** до 30 июня 2027 года.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

**4.2.** Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, после предоставления Застройщиком Банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляется Банком Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между Банком и Застройщиком.

**4.3.** Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**4.4.** В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

При этом осуществление Участником платежей в счет уплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации Договора и ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса не будет являться нарушением со стороны Участника, основанием для привлечения Участника к какой-либо ответственности и может производиться в соответствии с п. 4.5. Договора.

**4.5.** После ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса, Участник осуществляет платежи в счет уплаты Цены Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

- 5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 5.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Гостиничный комплекс в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.
- 5.1.3. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав.
- 5.1.4. Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав.
- 5.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ Застройщиком, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.
- 5.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.
- 5.1.7. В случае превышения Общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства над Общей фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства произвести возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.
- 5.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику.

### **5.2. Застройщик вправе:**

- 5.2.1. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, в случае ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.
- 5.2.2. Самостоятельно определить орган технической инвентаризации или кадастрового инженера, которые будут производить обмеры Объекта долевого строительства. Участник настоящим выражает предварительное согласие с правом Застройщика осуществлять самостоятельный выбор органа технической инвентаризации/кадастрового инженера и результатами произведенных ими обмеров.

### **5.3. Участник обязуется:**

- 5.3.1. Не позднее дня подписания Договора открыть счет эскроу и предоставить Застройщику подтверждение открытия счета эскроу.
- 5.3.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Орган регистрации прав.  
Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.  
Участник либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществлена подача Договора на государственную регистрацию.
- 5.3.3. Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав лично или с привлечением третьего лица.
- 5.3.4. Осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.
- 5.3.5. В случае превышения Общей фактической приведенной площади Объекта долевого строительства над Общей проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.
- 5.3.6. Не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может

быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии ознакомления с правилами техники безопасности и их соблюдения и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика.

5.3.7. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3.8. Подать не позднее дня подписания Передаточного акта на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием банковских реквизитов для безналичного перечисления денежных средств, в случае необходимости возврата Застройщиком Участнику денежных средств в соответствии с условиями п. 3.5. настоящего Договора.

5.3.9. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту или при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Гостиничного комплекса (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Гостиничного комплекса, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ. Участник одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, обязан заключить договор управления Гостиничным комплексом с управляющей организацией, а также произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги по содержанию и ремонту Гостиничного комплекса в части Объекта долевого строительства (плату за нежилое помещение) по утвержденным договорным тарифам.

Стороны дополнительно согласовали, что направление управляющей организацией Участнику платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг является офертой Участнику на заключение договора по управлению Гостиничным комплексом в части Объекта долевого строительства, а оплата услуг Участником управляющей организации на основании полученного платежного документа является акцептом Участника заключения договора по управлению Гостиничным комплексом в части Объекта долевого строительства.

5.3.10. Сообщать Застройщику обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, реквизитах обслуживающего банка и реквизитов расчетного счета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения.

5.3.11. В течение 3-х рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требований по настоящему Договору уведомить об этом Застройщика, а также предоставить ему нотариально заверенную копию такого договора уступки.

5.3.12. Нести все расходы, связанные с регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

#### **5.4. Участник вправе:**

5.4.1. В соответствии с условиями настоящего Договора и нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве, после уплаты им Цены Договора, при условии получения письменного согласия Застройщика, уступить права требования, принадлежащие ему по настоящему Договору, одному или нескольким лицам.

При этом Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий договор уступки прав требований по настоящему Договору в установленном порядке.

### **6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Застройщик обязуется не позднее 30 июня 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (встречное исполнение).

Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Гостиничного комплекса в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника по принятию Объекта долевого строительства.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

**6.2.** Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

**6.3.** Объект долевого строительства передается Участнику по Передаточному акту в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

**6.4.** При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

**6.5.** Все обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику. С даты подписания Передаточного акта (с даты составления одностороннего Передаточного акта) Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Гарантийный срок на светопрозрачные конструкции составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Гарантийный срок на работы по установке светопрозрачных конструкций составляет 1 (Один) года с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта

**7.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Гостиничного комплекса с соответствующим участником долевого строительства.

**7.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора. Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия другой стороны. В случае, если права по настоящему Договору являются предметом залога, то Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

**8.2.** В случае нарушения Участником обязательства, указанного в п. 5.3.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника штраф в размере 3 % (трех процентов) цены Договора.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. Кроме того, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**9.2.** В случае возникновения в соответствии с п. 2 и/или п. 5 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ у Застройщика после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию обязательства направить денежные средства, предназначенные Участнику при расторжении Договора, в депозит нотариусу, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать из денежных средств, причитающихся Участнику, денежные средства на покрытие расходов по открытию и оформлению депозита у нотариуса.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли в том числе такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.

**10.3.** Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

**10.4.** Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

**10.5.** После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

**10.6.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.7.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**11.1.** Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 (Пяти) процентов. Процентная разница между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и общей фактической площадью Объекта долевого строительства в размере не более 5 (Пяти) процентов не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

**11.2.** Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, об описании местоположения Гостиничного комплекса с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Гостиничного комплекса (в том числе ознакомлен с проектной документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>), о расположении в составе общего имущества Гостиничного комплекса инженерного оборудования и навесного оборудования, размещаемого на фасадах, в том числе козырьков, корзин для кондиционеров.

Участник подтверждает, что на момент подписания Договора полученная информация обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Объекта долевого строительства, исключая возникновение у Участника какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования.

Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в части помещений в Гостиничном комплексе, не являющихся частями Объекта долевого строительства. Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений

в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**11.3.** Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Гостиничного комплекса) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Гостиничного комплекса в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию, запрещается.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав.

**12.2.** Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

**12.3.** Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой.

**12.4.** Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу персональных данных Застройщиком в управляющую организацию, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

**12.5.** Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование и размещение сообщений, документов, в том числе проектной декларации, на сайте <http://sz-v12.ru> и /или на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах.

**12.6.** В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п. 12.5. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайтах, указанных в п. 12.5. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

**12.7.** Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться Участником Застройщику в письменной форме по адресу Застройщика, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

**12.8.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.9.** Приложения № 1, № 2 и № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**12.10.** По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.11.** Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

**12.12.** Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику, один экземпляр Застройщику.



**13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»**  
108814, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. ПОСЕЛЕНИЕ  
СОСЕНСКОЕ, КМ КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ 24-Й  
(П СОСЕНСКОЕ), Д. 1, СТР. 1, ПОМЕЩ. 1Н/4  
ОГРН: 1027700248927  
ИНН: 7713320630  
КПП: 775101001  
р/с 40702810738000075074 в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Участник:**

**гр. РФ** \_\_\_\_\_,  
**число** \_\_\_\_\_ **месяц** \_\_\_\_\_ **год** \_\_\_\_\_ года рождения,  
**паспорт:** \_\_\_\_\_,  
**выдан:** \_\_\_\_\_,  
**когда:** \_\_\_\_\_ **г.**  
**код подразделения:** \_\_\_\_\_,  
**адрес для корреспонденции:**  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
**e-mail:** \_\_\_\_\_  
**Телефон:** \_\_\_\_\_  
**р/с** \_\_\_\_\_  
**в банке** \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/М.А. Илизоров/

**Участник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

План нежилого помещения  
(Объект и непосредственно его размещение на общем плане)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/М.А. Илизоров/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Описание строительной готовности Объекта долевого строительства**

- Установлена входная дверь.
- Установлены оконные блоки по контуру наружных стен.
- Оконные блоки лоджий (при наличии лоджии) установлены.
- Межкомнатные перегородки не возводятся. Перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются в один ряд (на высоту одного блока).
- Установлены стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения.
- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками.
- Электромонтажные работы выполняются от этажного щита до щита механизации.
- Предусмотрена система вентиляции с механическим побуждением.
- Установлена система автоматического пожаротушения, состоящая из трубопроводной арматуры и спринклеров.
- Выполнена разводка трубопроводов отопления с установкой отопительных приборов.

**Межкомнатные перегородки; межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах; подоконная доска; отделка всех помещений, включая устройство стяжки полов, шумоизоляцию и звукоизоляцию пола, стен и потолка, штукатурку, шпаклевку, окраску стен и потолков, гидроизоляцию стен и полов мокрых зон; разводка водопровода (холодного и горячего водоснабжения) и канализации внутри помещения; сантехнические приборы; электрические полотенцесушители; внутренняя электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электрозвонки и электроплиты, внутренние и наружные блоки кондиционеров; разводка внутри помещения: вентиляционных коробов, кабелей телевидения, телефонизации, радиофикации, домофонной сети и их оконечных устройств не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщиком, а выполняются Участником самостоятельно и за свой счет.**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»**

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/М.А. Илизинов/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Основные характеристики Гостиничного комплекса**

**Вид:** Объект непроизводственного назначения.

**Назначение:** гостиничное обслуживание.

**Количество этажей:** 15-16 + 2 подземных.

**Количество корпусов:** 3

**Общая площадь:** 67 825,9 кв.м.

**Материал наружных стен и каркаса объекта:**

Наружные стены - несущие монолитные железобетонные с кладкой из ячеистых блоков и минераловатным утеплением, навесной фасадной системой.

Конструктивная схема каркасно-стенная, все конструкции монолитные железобетонные.

**Материал перекрытий:** монолитные железобетонные.

**Класс энергоэффективности:** не является обязательным для гостиничных комплексов.

**Сейсмостойкость:** 5 и менее баллов.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/М.А. Илизинов/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/