

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Эссет менеджмент», ИНН/КПП 7714844884/770301001**, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 12.07.2011 г. за основным государственным регистрационным номером 1117746544761, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «12» июля 2011 года, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 12, пом. 25, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора **Фадеева Вадима Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – **«Закон об участии в долевом строительстве»**),

заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

### **1. Основные понятия и термины**

**1.1. Комплекс** - Гостиница в составе многофункционального комплекса на площади Курского вокзала по строительному адресу: город Москва, ЦАО, район Басманный, площадь Курского вокзала.

**1.2. Объект долевого строительства / Объект** – нежилое помещение (апартамент), указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением, указанным на поэтажных планах этажей Комплекса (Приложение № 2 к Договору), создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Комплексе определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

В Приложении № 1 указан «Условный номер», понятие, не предусмотренное в проектной документации; такие номера присваиваются и используются Застройщиком для собственного учета и могут быть изменены после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Описание Комплекса приведено в Приложении № 3 к Договору.

**1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – является ориентировочной площадью Объекта долевого строительства согласно проектной документации Комплекса, указана в столбце б Приложения № 1 к Договору.

**1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в кадастровом паспорте, которая определяется по завершении строительства Комплекса на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

**1.5. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**1.6. Общее имущество** – технические помещения инженерного назначения, а также имущество и оборудование, входящие в состав Комплекса, не являющиеся частями Объектов долевого строительства, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Комплексе, в соответствии с проектной документацией (лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, а также подземный этаж, включая техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование и т.п.).

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.7. Передаточный акт** - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии Объекта Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

## **2. Предмет Договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Комплекс на земельном участке по адресу: город Москва, площадь Курского вокзала, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство Комплекса на основании:

- разрешения на строительство № 77-107000-016549-2018 от 01.03.2018 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-01-000588 от 27.05.2014 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003002:1504, общей площадью 6 491 кв. м, расположенного по адресу: город Москва, площадь Курского вокзала, (номер государственной регистрации 77-77/015-77/015/002/2015-616/2 от 11.11.2015 г.) в редакции дополнительных соглашений к нему.

**2.3.** Застройщик обязуется построить и передать Участнику Объект долевого строительства в срок до **30.06.2022 года** (в том числе имеет право передать досрочно).

**2.4.** Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Комплексе, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в сети Интернет в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации («Проектная декларация»).

## **3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства**

### **3.1. Застройщик:**

**3.1.1.** Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Комплекса, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**3.1.2.** Обязан осуществлять оформление всей документации на строительство Комплекса, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.1.3.** Вправе вносить изменения в проект строительства и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.1.4.** Обязан направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на строительство Комплекса, а также на иные цели, определенные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.1.5.** Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации Комплекса, а также иным обязательным требованиям.

**3.1.6.** Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

### **3.2. Участник долевого строительства:**

**3.2.1.** Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 4 Договора.

**3.2.2.** Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.2.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка

Участником долевого строительства прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства либо приобретатель прав по Договору обязаны уведомить Застройщика об уступке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения соответствующего соглашения, при этом в случае направления уведомления приобретателем прав к уведомлению прилагаются доказательства перехода права (прошедшее государственную регистрацию соглашение об уступке либо иной документ в оригинале, либо его нотариально заверенная копия). Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав к другому лицу, приобретатель прав несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий, обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному кредитору (Участнику долевого строительства), произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

**3.2.4.** Обязуется после ввода в эксплуатацию Комплекса подписать с выбранной управляющей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации (далее - «**Договор управления**») в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

Стороны договорились о том, что за период с момента передачи от Застройщика Участнику Объекта долевого строительства по Передаточному акту и до момента подписания с управляющей организацией Договора управления Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы, понесенные последним на содержание и обслуживание Комплекса.

**3.2.5.** Обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, и после получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

**{Или при электронной регистрации}**

Обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

**3.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**3.3.1.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора.

**3.3.2.** Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**3.3.3.** Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту до истечения установленного п.2.3. Договора срока, но в любом случае в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**3.3.4.** Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства является указание на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации, в случае если факт такого соответствия подтверждается выданным

Застройщику уполномоченным органом заключением о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешением на ввод в эксплуатацию Комплекса.

**3.3.5.** При уклонении (т.е. Участник в течение срока, установленного п. 3.3.3. настоящего Договора, не явился к принятию Объекта долевого строительства) либо немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче.

**3.3.6.** С момента ввода в эксплуатацию Комплекса и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства либо до момента составления одностороннего акта о передаче, Застройщик обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

**3.3.7.** С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

**3.3.8.** В случае если строительство (создание) Комплекса не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3.3.9.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**3.4.** Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в размере, установленном законодательством для каждой из Сторон, а если такой размер не установлен – в равных долях.

#### **4. Цена Договора**

**4.1.** **Цена Договора** определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства (столбец 7), и Общей проектной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

**4.2.** Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (**Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (**Депонента**) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.
- Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Эссет менеджмент».**
- Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек
- При возникновении оснований для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы и наличии задолженности по невозобновляемой кредитной линии (договор ипотеки № 4641-И от 22.03.2018 г), средства направляются в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному целевому кредиту остаток средств со счетов эскроу перечисляется на счет Застройщика № 40702 810 500020000655, открытый в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, к/с 30101 810 400000000225, БИК 044525225.  
Оплата Цены Договора производится не позднее 3 (три) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрен иной срок внесения платы.

**4.2.1.** По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей] (выбрать нужное) не позднее не позднее \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

- Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.
- Срок действия аккредитива: \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия.

**4.2.1.1.** {При обычной регистрации:} Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию/ электронный образ настоящего Договора с отметкой (штампом) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии/ органа регистрации прав о государственной регистрации настоящего Договора] [ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] {При электронной регистрации:} [Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк электронного образа настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную регистрационную запись, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве] (выбрать нужное).

**4.2.1.2.** После предоставления документов, указанных в п. 4.2.1.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

*[4.2.1 и подпункты – если используется аккредитив]*

**4.2.2.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в порядке п. 4.2 Договора счет эскроу.

**4.3.** Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории или возмещение затрат на их строительство (создание), иных работ, необходимых для ввода Комплекса в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (далее - Возмещение затрат на строительство (создание)), а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика за оказанные услуги) составляют разницу между суммой Возмещения затрат на строительство (создание) и фактической суммой затрат, и расходуются им по своему усмотрению.

Расчетные документы, оформляемые Участником долевого строительства при исполнении обязательств по оплате, должны содержать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № \*\*\*\* участия в долевом строительстве от «\*\*» \*\*\*\* 20\*\* года, НДС не облагается».

Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 4.3.2 и 4.3.3 Договора, при производстве взаиморасчетов в таких случаях учитываются суммы, фактически полученные Застройщиком

в оплату Цены Договора после получения им Депонируемой суммы. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

**4.3.1.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с отклонением Фактической площади Объекта от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в ту или иную сторону по результатам технических / кадастровых обмеров).

**4.3.2.** Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 6 Приложения № 1 к Договору, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору (столбец 7), на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 Приложения № 1 к Договору. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

**4.3.3.** Если в результате проведения кадастрового учета органами кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 Приложения № 1 к Договору, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, на разницу между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, и Фактической площадью Объекта долевого строительства. В случае, если фактически полученная Застройщиком в оплату Цена Договора превышает рассчитанную в порядке настоящего пункта Цену Договора, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

**4.4.** Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и разделом 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

**4.5.** Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Комплекса.

**4.6.** Участник долевого строительства обязуется без согласования с Застройщиком не осуществлять переустройство и/или перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

**4.7.** Ипотека в силу закона в пользу Застройщика в отношении Объекта долевого строительства не возникает.

**4.8.** Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки и порядке, согласованные в пункте 4.2. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

## **5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**5.2.** Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных пп. 5.3., 5.4. настоящего Договора, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе Законом об участии в долевом строительстве.

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику Цены Договора как в полном объеме, так и любой ее части более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока платежа

Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст.ст. 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, в следующем порядке:

- при наступлении просрочки оплаты Цены Договора более одного месяца Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

- при неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**5.4.** Стороны пришли к соглашению, что просрочка исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате более чем на 5 рабочих дней с даты истечения указанного в п. 4.2 Договора срока, а также в случае если Договором предусмотрено резервирование денежных средств до момента оплаты настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива – с даты истечения указанного в соответствующем пункте Договора срока осуществления резервирования, является односторонним отказом Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, при этом датой прекращения Договора является следующий календарный день после истечения указанного соответственно в пункте 4.2 Договора либо пункте 4.2.1 Договора (в случае резервирования денежных средств с использованием аккредитива) срока, дополнительные уведомления не требуются.

**5.5.** Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**5.6.** Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

**5.7.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **6. Гарантии и заверения**

**6.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Комплексе.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**6.2.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6.3.** Участник уведомлен и согласен, что право аренды на указанный в п. 2.2. Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство Комплекса, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893; далее – «Кредитующий Застройщика Банк») на основании Договора ипотеки № 4641-И от 22 марта 2018 года, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Кредитующим Застройщика Банком (залогодержатель), в обеспечение возврата кредита, который предоставляется указанным в настоящем абзаце банком Застройщику на строительство (создание) объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства.

**6.4.** Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с земельным участком, на котором осуществляется строительство Комплекса: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

**6.5.** Настоящим Застройщик заверяет Участника долевого строительства, что от Кредитующего Застройщика Банка получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

## **7. Ответственность Сторон**

**7.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

**7.3.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3 Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

**7.4.** В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства, уплата производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

**7.5.** В случае нарушения обязанности по п. 4.6 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

**7.6.** При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

## **8. Иные условия Договора**

**8.1.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом об участии в долевом строительстве.

**8.2.** В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования не уведомившая Сторона не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

**8.3.** В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам - банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документов, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться

Застройщиком. Настоящее согласие дается на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

**8.4.** Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

**8.5.** В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение по месту нахождения Застройщика, если иное не предусмотрено законодательством.

**8.6.** Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**8.7.** Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

**8.8.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**8.9.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

**8.10.** Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

**8.11.** Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу для корреспонденции, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

**8.12.** В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

**8.13.** Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору).

**8.14.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, непредвиденные на дату подписания Договора геологические условия, непосредственно влияющие на строительство Комплекса, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При

этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

**9.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

**9.3.** Неизвещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

**9.4.** В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## 10. Приложения

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

1. Характеристики и Цена Объекта долевого строительства (Приложение № 1).
2. План Объекта долевого строительства и его расположения на этаже (Приложение № 2).
3. Характеристики, описание Комплекса и оборудования Объекта долевого строительства (Приложение № 3).

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик**

**ООО «Эссет менеджмент»**

**Адрес места нахождения, почтовый адрес:**

123610 г. Москва, Краснопресненская набережная,  
д. 12, помещение 25.

ОГРН: 1117746544761

ИНН 7714844884

КПП 770301001

Платежные реквизиты:

Расчетный счет 40702 810 500020000655

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

Корреспондентский счет 30101 810 400000000225

БИК 044525225.

**Участник долевого строительства**

Паспорт \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по месту жительства по адресу:

Адрес для направления корреспонденции по  
Договору: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Фадеев В.В.**

**Характеристики и Цена Объекта долевого строительства**

| № п/п | Вид Объекта долевого строительства | Условный номер Объекта долевого строительства | Этаж | Количество комнат | Общая проектная площадь, кв. м | Стоимость за 1 кв. м, рубли | Цена Объекта долевого строительства, рубли |
|-------|------------------------------------|---|------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
|       |                                    |   |      |                   |                                |                             |  |

1. Назначение Объекта долевого строительства – нежилое
2. Состав нежилого помещения и площади частей нежилого помещения:

- \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кв.м.

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО «Эссет менеджмент»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Фадеев В.В.**

\_\_\_\_\_

Строительный адрес Комплекса: город Москва, ЦАО, район Басманный, площадь Курского вокзала.

Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**и его расположения на этаже**  
**\_\_\_\_\_ этаж**

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Эссет менеджмент»**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Фадеев В.В.**

\_\_\_\_\_

## ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКСА

### 1. Характеристики, описание Комплекса и оборудования Объекта долевого строительства:

#### 1. Основные характеристики Комплекса:

- 1.1. Вид: нежилое здание
- 1.2. Назначение объекта: нежилое.
- 1.3. Этажность: **21 этаж + 4 подземных этажа.**
- 1.4. Проектная общая площадь: **60 400 кв. м.**
- 1.5. Материал наружных стен: монолитный железобетонным каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с навесной фасадной системой.
- 1.6. Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.
- 1.7. Класс энергоэффективности: **С.**
- 1.8. Классификация/категория сейсмостойкости: **менее 5 баллов.**
- 1.9. Электроснабжение апартаментов организовано от этажных распределительных устройств. Ввод в апартаменты трехфазный. Прибор учета расположен в этажном распределительном устройстве.
- 1.10. Водоснабжение апартаментов организовано от вертикальных стояков, расположенных в коммуникационных шахтах санитарно-технических помещений апартаментов. Запорная и регулирующая арматура, а также приборы учета расположены в коммуникационных шахтах санитарно-технических помещений апартаментов.
- 1.11. Канализация. Прокладка канализационных стояков выполняется в коммуникационных шахтах санитарно-технических помещений апартаментов.
- 1.12. Дренаж. Для отвода конденсата от фанкойлов предусмотрены дренажные стояки, расположенные в коммуникационных шахтах санитарно-технических помещений апартаментов.
- 1.13. Отопление апартаментов водяное, организовано по лучевой схеме с подключением от этажных распределительных коллекторов, расположенных в этажных распределительных шкафах. Узлы учета потребления тепла для каждого апартаментов установлены в этажных распределительных шкафах. Прокладка трубопроводов к приборам отопления предусмотрена в подготовке пола. В качестве отопительных приборов приняты конвекторы напольные или панельные радиаторы с нижним подключением.
- 1.14. Вентиляция.
- 1.15. Кондиционирование апартаментов предусмотрено на базе 2-х трубных фанкойлов.
- 1.16. Сети связи. Предусмотрено подключение апартаментов к СКС здания, для обеспечения возможности телефонизации, подключения к интернету и системе кабельного телевидения. Магистральные кабельные линии СКС расположены в этажных коммуникационных нишах.

#### 2. Оснащение Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1:

- **Планировка в соответствии с проектным решением.**
- **Стены.**  
Штукатурка и покраска.  
Отделка стен в санузлах – керамогранит или керамическая плитка, штукатурка и покраска.
- **Потолки.**  
Подвесной потолок ГКЛ с покраской.
- **Полы.**  
Инженерная или паркетная доска в жилых помещениях, в санузлах – керамогранит или керамическая плитка.
- **Двери.**  
Установлена входная дверь.  
Установлены межкомнатные двери.
- **Окна.**  
Стеклопакеты в алюминиевом профиле.
- **Ванная комната и сантехническое оборудование.**

Установлено сантехническое оборудование.

Раковина накладная или подвесная со смесителем.

Унитаз подвесной со встроенной инсталляцией.

Ванна и/или душевая кабина в строительном исполнении, с душевой гарнитурой и стеклянной перегородкой.

- **Светотехническое оборудование.**

Встраиваемые светильники, кнопочный выключатель, розетка.

- **Отопление.**

Теплый пол в санузлах.

Стороны согласились, что Застройщик вправе заменить/определить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными характеристиками, аналогичного класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 1 Договора. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору.

В случае наличия на Плате Объекта долевого строительства обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов, кроме перечисленных в настоящем Приложении.

### Подписи Сторон

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**ООО «Эссет менеджмент»**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Фадеев В.В.**

\_\_\_\_\_