

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № **![Договор. Номер!]**

г. Москва

![Договор. Дата!].

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Должность (род. п.)!]** **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (род. п.)!]**, **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. «действующего(ей)»!]** на основании **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. действует на основании!]**, с одной стороны, и **![Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ)!]**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Объект недвижимости - Многофункциональный гостиничный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: Москва, СВАО, Ярославский, Мира просп. вл.222/2 ; назначение Объекта недвижимости – нежилое , количество этажей 1-32-33-34-35-36, наземных +2 подземных (корпусов 2, 4) 1 этапа строительства; общая площадь 108 636,20 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0016008:1320, общей площадью 23 414 кв.м, принадлежащему Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в п.2.1.5 настоящего Договора, материал наружных стен и каркаса объекта: иной вид материалов наружных стен и каркасов (монолитный железобетон с ограждающими конструкциями – газосиликатный блок D600, материал перекрытий: монолитный железобетонный; Класс энергоэффективности: В+, Сейсмостойкость 5 и менее баллов.

1.1.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение (гостиничный номер), не являющееся Общим имуществом, входящее в состав Объекта недвижимости и подлежащее передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства не относится к объектам производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг и т.д.)

1.1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, включая летние помещения (лоджии, веранды, балконы, террасы) без применения коэффициента.

1.1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площадей всех частей помещений в соответствии с данными экспликации Технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.5. Регистрирующий орган – Федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.1.6. Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого Объекта недвижимости.

1.1.7. Общее имущество - часть Объекта недвижимости, не входящая в состав недвижимого имущества и иных нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам,

предназначенная для обслуживания нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников номеров гостиничного комплекса и нежилых помещений. Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ)

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство № 77-225000-020290-2022 от 24 июня 2022 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОРСТРОЙНАДЗОР).

2.1.5. Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-055291 от 13.04.2020г., заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы – «Арендодатель» и Акционерное общество «ТПУ «РОСТОКИНО» (ИНН 7702441440), «Арендатор», далее- Договор. Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77:02:0016008:1320-77/051/2020-2 от 15.09.2020г., с учетом Дополнительных соглашений к нему. В связи с изменением организационно-правовой формы Арендатора (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 23 ноября 2021 г.) именовать Арендатора – Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «РОСТОКИНО» в соответствии с Дополнительным соглашением №3 от 22.12.2021г. к договору аренды. . Срок аренды до 16.12.2027г.

Кадастровый номер земельного участка: 77:02:0016008:1320, площадью 23 414 кв.м., имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Мира, вл. 222/2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, а именно: деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1); объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.8.1, 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2); рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка (4.3); магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м (4.4); банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5); общественное питание Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые закусочные, бары) (4.6); развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных

площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок (4.8.1); проведение азартных игр. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон (4.8.2); служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9); выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) (4.10); гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (4.7)»

2.1.6. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: <https://legal-mirapolis.city>

2.1.7. Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: **4 квартал 2026 г** Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2.1.8. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства –с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее **«30» июня 2027 г.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

3. Предмет Договора

3.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц за счет собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение, основные характеристики которого и план Объекта долевого строительства указаны Сторонами в Приложении № 1, расположенный в Объекте недвижимости,

Характеристики Объекта долевого строительства, включая общую проектную площадь Объекта долевого строительства, являются проектными и указываются в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта недвижимости и, после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, уточняются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества

План Объекта долевого строительства носит информационный характер для указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане

соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

В случае наличия на Плате обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточного Акта) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с проектной декларацией.

3.6. Привлечение денежных средств Участника осуществляется Застройщиком путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4 и 15.5 Закона № 214-ФЗ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

4.1.2. Обеспечить ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточному Акту) или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок.

4.1.4. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

4.1.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

4.1.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

4.1.7. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.2.5. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.6. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет, Застройщик, согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в Регистрирующий орган заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора, в размере и сроки, указанные в Договоре.

4.3.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписывать необходимые документы и дополнительные соглашения;

4.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, своими силами, либо с привлечением третьих лиц, предоставить в Регистрирующий орган документы необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.3.4. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 5 Договора.

4.3.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.9. Договора.

4.3.6. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройства Объекта долевого строительства.

4.3.7. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и о сроке ее передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства).

4.3.8. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

4.3.9. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта

недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

4.3.10. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функцию управления Объектом недвижимости, договоров управления Объектом недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.3.11. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) управляющей компании. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.3.12. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Регистрирующий орган прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта недвижимости на кадастровый учет.

4.3.13. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по Договору. При отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

4.3.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.3 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 5.9 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.3.15. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

4.3.16. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с письменного согласия Застройщика.

Согласование намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично осуществляется Застройщиком подписью уполномоченного лица и печатью Застройщика на Договоре уступки, полученного от Участника долевого строительства на согласование.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 5 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствий несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе). Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Стороны пришли к соглашению о том, что уступка, а также передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику на получение неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.4.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства и проектную документацию Объекта недвижимости.

4.4.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

4.4.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

1) Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства с площадью, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, выбранным Застройщиком, и что Участник долевого строительства не вправе оспаривать результаты данных обмеров в отношении Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства будет определена и указана в техническом плане Объекта долевого строительства, а также, возможно, в иных документах, в том числе в выписке из ЕГРН;

2) Изменение площади Объекта долевого строительства по проекту в сравнении с площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, условия о перерасчете (корректировке) Цены Объекта долевого строительства не рассматриваются и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

4.4.5. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

4.4.6. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с

Застройщиком, в том числе и по передаче Объекта долевого строительства, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **[!Договор. Цена за кв.м.!] [!Договор. Цена за кв.м. (прописью)!]**. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора.

5.2. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет **[!Объект. Площадь по проекту!] ([!Объект. Площадь по проекту (прописью)!])** кв. м.

5.3. Цена Договора составляет **[!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!]**, НДС не облагается, и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на общую проектную площадь Объекта долевого строительства.

5.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере **[!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!]** на эскроу- счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.4.1. Бенефициар: АО «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»

5.4.2. Эскроу- агент: АО «Банк ДОМ.РФ» (Акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Универсальная лицензия Банка России на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте (с правом привлечения во вклады денежных средств физических лиц) и на осуществление банковских операций с драгоценными металлами № 2312 от 19 декабря 2018 г., место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, корреспондентский счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, ИНН: 7725038124, ОГРН: 1037739527077, адрес электронной почты: escrow @domrf.ru, номер телефона 8 800 775 86 86.

5.4.3. Депонент: **[!Сторона (Дебитор). ФИО в именительном падеже!]**

5.4.4. Депонируемая сумма [!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!].

5.4.5. Срок условного депонирования денежных средств - не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации Застройщика.

5.4.6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе в следующем порядке:

5.4.6.1. Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участником долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора.

5.4.6.2. Перечисление денежных средств в размере **[!Договор. Первый платёж!]** в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства), электронная почта: ipoteka@gk-osnova.ru.

[!Договор. ДДУ. Условия рассрочки без первого платежа!]

5.4.6.3. Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора Эскроу счета в случае наличия оснований, предусмотренных пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа

2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

5.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 5.3. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

5.6. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, которые включают в себя: 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией; 2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках; 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами; 4) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения; 5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; 6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором; 8) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пункте 7 настоящей части, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов; 9) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по

целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пункте 8 настоящей части; 10) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве; 11) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика; 12) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов; 13) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд; 14) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами; 15) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика; 16) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации; 17) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано; 18) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства; 19) оплата иных расходов, связанных со строительством (созданием) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

5.7. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

5.8. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 5.9 и 5.10 настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства к Общей проектной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

5.9. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта

долевого строительства на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

5.10. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в Банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

5.11. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 5.4.3. Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

5.12. В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 5.9. Застройщик после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

5.13. Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5.14. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ в строительной готовности, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого

строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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, являющихся неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора, с учетом п.5.9. настоящего Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору

7.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Уведомления, Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

7.5. Пропуск срока приёма Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёма), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

7.7. С момента подписания акта приема-передачи, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.8. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта

долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

7.10. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату за помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

7.11. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Регистрирующий орган, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

8. Особые условия

8.1. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств АО «Банк ДОМ.РФ» (Акционерное общество), далее – Банк ДОМ.РФ, земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге/ипотеке у Банка ДОМ.РФ на основании Договора ипотеки № 90-209/КЛ-21 от 05.08.2021г.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог Банку земельные участки и их частей (прав аренды на земельный участок) в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства.

8.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта недвижимости; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельных участках, по усмотрению Застройщика,

наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельных участков, необходимых для эксплуатации Объекта недвижимости и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельными участками, указанные в настоящем пункте 2.1.5. Договора, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика. Положения настоящего пункта являются письменным согласием Участника долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ:

8.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов в сроки, установленные Застройщиком.

8.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

8.7. Стороны пришли к соглашению, что расхождение общей проектной площади Объекта долевого строительства и Общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства и не будут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства, а также основанием для заявления Участника долевого строительства одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора или требования о расторжении настоящего Договора.

8.8. Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве аренды на земельный участок, указанный в п. 2.1.5. настоящего Договора в размере пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе), и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные в связи с исполнением им обязательств по Договору в соответствии с условиями Соглашения о расторжении.

9.5. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.6. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий 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.

9.7. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.4. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 14 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).

9.8. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

9.9. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Законом-№214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по

вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

10.2. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

11.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

11.3. Участник, совершивший уступку прав и (или) обязанностей по Договору третьему лицу полностью и (или) в части без получения согласия Застройщика, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора.

11.4. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

11.7. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

11.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось

следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

12.2.1. явления стихийного характера ((землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, теракты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций и другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон договора;

12.2.2. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

12.2.3. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

12.2.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по настоящему Договору, а также вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

13. Заключительные положения

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

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

13.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

13.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

13.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Законом № 214-ФЗ.

13.6. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией разглашению не подлежат.

13.7. Недействительность (ничтожность) отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

13.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

13.9. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.10. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.8 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, портале ЕИСЖС (НАШ.ДОМ.РФ) и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.11. Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку персональных данных (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком, Эскроу-агентом и иными лицами.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

13.12. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер Участника долевого строительства sms-сообщений содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

13.13. Настоящий Договор подписан в 3 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, другой – для Участника долевого строительства, третий – Регистрирующего органа.

13.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

13.14.1. Приложение № 1 – Основные характеристики и план Объекта долевого строительства.

13.14.2. Приложение № 2 –Перечень строительно-монтажных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

14. Адреса и реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик: Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»

Адрес места нахождения: [!Сторона (Кредитор). Фактический адрес!]

ОГРН [!Сторона (Кредитор). ОГРН!], ИНН [!Сторона (Кредитор). ИНН!], КПП [!Сторона (Кредитор). КПП!],

р/счёт [!Сторона (Кредитор). расчетный счет!] в Банк [!Сторона (Кредитор). Банк!], к/счёт [!Сторона (Кредитор). корр. Счет!], БИК [!Сторона (Кредитор). БИК!]

Телефон: +7 (495) 620-37-16

[!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ) (в подпись)!]

**От лица ЗАСТРОЙЩИКА
[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное
лицо. Представитель по доверенности или
должность!]**

Участник долевого строительства

_____/[!Сторона (Кредитор).
Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]/
М.П.

[!Сторона (Дебитор). Подпись (ДДУ)!]



Основные характеристики и план Объекта долевого строительства

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, кв.м включая летние помещения (лоджии, веранды, балконы, террасы) без применения коэффициента
[!Объект. Условный номер!]	Нежилое помещение	[!Объект. Этаж!]	[!Объект. Секция!]	[!Объект. Площадь по проекту!]

Описание частей (помещений) Объекта долевого строительства

[*Table3_1_ Помещения для Сахарова]	
Название части Объекта долевого строительства	Площадь
[!Название!]	[!Проектная площадь!]

План Объекта долевого строительства- нежилого помещения, расположенного в Объекте недвижимости.

Адреса, реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик: Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»

Адрес места нахождения: [!Сторона (Кредитор). Фактический адрес!]

ОГРН [!Сторона (Кредитор). ОГРН!], ИНН [!Сторона (Кредитор). ИНН!], КПП [!Сторона (Кредитор). КПП!],

р/счёт [!Сторона (Кредитор). расчетный счет!] в Банк [!Сторона (Кредитор). Банк!], к/счёт [!Сторона (Кредитор). корр. Счет!], БИК [!Сторона (Кредитор). БИК!]

Телефон: +7 (495) 620-37-16

[!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ) (в подпись)!]

От лица ЗАСТРОЙЩИКА
[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное
лицо. Представитель по доверенности или
должность!]

Участник долевого строительства

_____/[!Сторона (Кредитор).
Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]/
М.П.

[!Сторона (Дебитор). Подпись (ДДУ)!]



Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Должность (род. п.)!] [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (род. п.)!], [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. «действующего(ей)»!] на основании [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. действует на основании!], с одной стороны, и [!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ)!], с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», настоящим согласовали перечень строительно-монтажных работ, подлежащих выполнению на Объекте долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № [!Договор. Номер!] от [!Договор. Дата!].

1. Межкомнатные перегородки в нежилом помещении выполняются на высоту одного ряда стенового блока.
2. Ввод труб холодного и горячего водоснабжения выполняется за первую стену нежилого помещения из общего коридора с устройством заглушки, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Установка приборов учета и отключающей арматуры на сетях холодного и горячего водоснабжения выполняется внутри нежилого помещения.
3. Сантехоборудование (ванна, унитаз, раковина, мойки, смесители) и водяной полотенцесушитель не устанавливаются.
4. Проектом не предусмотрена возможность установки водяных полотенцесушителей;
5. В санитарных узлах выполняется обмазочная гидроизоляция пола с заведением на стену.
6. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками нежилого помещения.
7. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
8. Система отопления в зданиях принята двухзонная, двухтрубная с нижней подачей и разводкой от этажного коллекторного шкафа в стяжке пола к приборам отопления. Этажный коллекторный шкаф устанавливается в межномерном коридоре с установкой индивидуальных приборов учета тепла. Прокладка труб от общего коллектора до гостиничного номера выполнена в теплоизоляции с защитным покрытием.
9. Предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции. Вентиляция осуществляется индивидуальными приточно-вытяжными установками с механическим побуждением. Предусматривается устройство воздухозабора с решеткой и с патрубком, оснащенным с заглушкой для присоединения приточного воздуховода, вывод из каждого гостиничного номера вытяжного воздуховода в общую шахту, прокладка транзитных вытяжных воздуховодов и размещение центральных вытяжных установок на кровле. При отключении индивидуальной вентиляционной установки вентиляция помещений гостиничных номеров осуществляется центральными вытяжными системами через обводные линии по приточным и вытяжным воздуховодам.
10. Кондиционирование воздуха осуществляется от VRF-систем. Предусмотрена установка наружных блоков (на кровле в верхней части и частично на кровле стилобатной части), прокладка транзитных фреоновых проводов с вводом в каждый гостиничный номер с установкой запорной арматуры. Установка и подключение внутренних блоков осуществляется владельцами гостиничных номеров.
11. Отделочные работы не выполняются;
12. Штукатурка стен не производится;
13. Выполняется установка входных дверных блоков;

14. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, установка подоконных досок не производится;
15. Выравнивающая цементно-песчаная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
В проектной декларации высота помещения указана без учета выравнивающей цементно-песчаной стяжки;
16. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
17. Чистовые отделочные работы не производятся;
18. Электромонтажные работы выполняются до щита механизации нежилого помещения, внутри нежилого помещения разводка не производится.
19. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутри нежилого помещения разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Акционерное общество «Специализированный застройщик «ТПУ «Ростокино»

[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Представитель по доверенности или должность!]

_____ **[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]**/

«Участник долевого строительства»:

[!Сторона (Дебитор). Подпись (ДДУ)!]