

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

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Русские отели»**, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: 105062, г. Москва, Подсосенский пер., д. 21, стр. 2, эт.2, пом.І, ком. 9, зарегистрированное 29 сентября 2004 года Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве за Основным государственным регистрационным номером 1047796724205, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Комиссаровой Елены Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, состоящий на регистрационном учете по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

принимая во внимание права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства указанного в настоящем договоре объекта капитального строительства на основании следующих документов:

- договор аренды земельного участка от 17 апреля 2012 года № М-01-037115 (далее по тексту – Договор аренды) (запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 22 июня 2012 года № 77-77-14/017/2012-791), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр. 1,2,3,4,5,6, имеющего кадастровый номер 77:01:0004010:1005, площадью 3 189 кв.м., разрешенное использование: гостиничное обслуживание, земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (далее по тексту – Земельный участок), и дополнительное соглашение к Договору аренды от 20 июля 2017 года (запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 07 августа 2017 года № 77:01:0004010:1005-77/022/2017-1);

- положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы «Московская государственная экспертиза» (Мосгосэкспертиза) от 24 апреля 2018 года рег. № 77-1-1-3-1064-18, № 77-1-1-2-005450-2018 от 22 ноября 2018 г. о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации;

- выданное в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 23 мая 2018 года разрешение на строительство № 77-203000-017095-2018 (далее по тексту – Разрешение на строительство),

- проектная декларация, опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте [www.dolgoukovskaya25.ru](http://www.dolgoukovskaya25.ru) (далее по тексту – Проектная декларация);

- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 28 января 2019 г. № 77-13-3/9, (далее по тексту – ЗОС),

учитывая, что изменение указанных выше данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет»),

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

## Статья 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство **гостиницы с подземной автостоянкой** общей проектируемой площадью 7593,8 кв.м., этажность – 5+2 подземных, по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, владение 25, строение 1,2,3,4,5,6 (далее по тексту – Объект) и после завершения строительства передать Участнику, а Участник обязуется уплатить Застройщику установленную Цену Договора и принять следующие Объекты долевого строительства:

1.1.1. Помещение (далее по тексту – Апартамент), входящее в состав Корпуса \_\_ Объекта, ориентировочной проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Объекта и обозначенное на Плана \_\_\_\_\_ этажа Корпуса \_\_ Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору) под номером \_\_\_\_\_.

1.1.2. Парковочное место для автомобиля (далее по тексту – Машинместо), входящее в состав Объекта, ориентировочной проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Объекта и обозначенное на Плана \_\_\_\_\_ этажа Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору) под номером \_\_\_\_\_.

1.1.3. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади Объектов долевого строительства, конфигурации и параметров Объектов долевого строительства, указанных в Договоре, являются не существенными изменениями характеристик Объектов долевого строительства и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке на основании данных, предоставленных органами технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.2. Участник осведомлен и согласен с тем, что Объекты долевого строительства будут переданы ему с отделкой, предусмотренной в Договоре, а именно:

В Апартаменте до передачи его Покупателю будут осуществлены следующие работы:

а) конструкции:

- потолки – бетонные без отделки;

б) стены:

- перегородки из пеноблоков отштукатурены;

- стены бетонные отштукатурены;

в) полы:

- стяжка, без выравнивающего пола;

г) двери:

- входные в соответствии с проектом;

- межкомнатные не устанавливаются;

д) оконные заполнения в соответствии с проектом;

е) коммуникационные стояки и шахты проходящие через помещения выполнены в соответствии с проектом и оштукатурены;

ж) инженерные системы:

- разводка отопления - разводка трубами сшитого полиэтилена в теплой изоляции до мест установки отопительных приборов;

- приборы отопления – конвекторы отопления, встроенные в пол;

- вентиляция – ввод в объект недвижимости в соответствии с проектом без разводки по помещениям и установки вентиляционных решёток и клапанов;

з) холодоснабжение – ввод в объект недвижимости в соответствии с проектом с запорной арматурой, разводка до оконечных устройств медной трубкой;

и) ГВС, ХВС, канализация - трубная разводка по полу в стяжке

до точки подключения к оконечным устройствам;

- к) электроснабжение - проложено в кабель-канале вдоль стен, выведено под оконечные устройства, штрабление по стене, ввод - согласно проекту ЭОМ с оконечными устройствами;
- л) освещение – установка временных светильников;
- м) система оповещения о пожаре в соответствии с проектом;
- н) система автоматического пожаротушения в соответствии с проектом;
- о) система ТВ, телефонии, интернет – до распределительной коробки поэтажного щита без ввода в объект недвижимости;

По Машинному месту до его передачи Участнику будут осуществлены следующие работы

- а) идентификационный номер нанесен на антипылевое покрытие пола, разметка в соответствии с проектом;
- б) конструкции, покрытия, инженерные коммуникации и оборудование – в соответствии с проектом.

Иные работы в Объектах долевого строительства Участник осуществляет своими силами и за свой счет после оформления передаточного акта, подписываемого Сторонами в порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре, и оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства.

1.3. Окончательные площадь и иные характеристики Объектов долевого строительства определяются на основании технических паспортов, выданных уполномоченным органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, и будут зафиксированы Сторонами в передаточном акте, подписываемом в порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре.

1.4. Одновременно с приобретением права собственности на Объекты долевого строительства Участник приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, пропорциональную размерам фактической площади Объектов долевого строительства.

Общее имущество Объекта – это имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения Объекта, включая (при наличии) лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения Объекта, а также Земельный участок, на котором расположен Объект, и права и обязанности в отношении него (далее по тексту – Общие зоны).

1.5. Участник подтверждает, что приобретаемые им Объекты долевого строительства будут использоваться им исключительно для личного (индивидуального или семейного) использования.

1.6. Застройщик настоящим уведомляет Участника, и Участник согласен с тем, что на дату заключения настоящего Договора:

оформлено право аренды Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка от 17 апреля 2012 года № М-01-037115, запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 22 июня 2012 года № 77-77-14/017/2012-791, в редакции дополнительного соглашения к Договору аренды от 20 июля 2017 года, запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 07 августа 2017 года № 77:01:0004010:1005-77/022/2017-1. Право аренды Земельного участка и имущественные права на строящийся Объект находятся в залоге у публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (Местонахождение: 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19; почтовый адрес: 109544, Москва, Б. Андроньевская, д.6, Московский банк ПАО Сбербанк; Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), Расчетный счет № 30301810800006003800 в ПАО Сбербанк БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773643001, ОКПО 57972160) (далее по тексту – ПАО Сбербанк), на основании договора ипотеки № 5598/И1 от 17 сентября

2018 года, в соответствии с которым Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 22 ноября 2018 года в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирована ипотека прав аренды земельного участка за регистрационным № 77:01:0001040:1005-77/011/2018-3, и Договора залога имущественных прав № 5598/31 от 02 октября 2018 г., соответственно. Указанными залогами обеспечиваются обязательства Застройщика, возникшие на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 5598 от 17 сентября 2018 года, заключенного между Застройщиком и ПАО Сбербанк для финансирования затрат по строительству объекта по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр. 1,2,3,4,5,6, в состав которого входят Объекты долевого строительства.

1.7. В связи с привлечением банковского финансирования до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве Застройщик получил от ПАО Сбербанк согласие (письмо от 19.02.2019 за № МБ-43-исх/211) на следующее:

1.7.1. заключение настоящего Договора;

1.7.2. удовлетворение требований ПАО Сбербанк за счет заложенного имущества в одной очереди с участниками долевого строительства пропорционально размерам их требований к моменту их удовлетворения;

1.7.3. прекращение залога на Объекты долевого строительства с момента их передачи Участнику.

1.8. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника с даты государственной регистрации его права собственности на Объекты долевого строительства в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав (далее по тексту - Регистрирующий орган).

## Статья 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Объектов долевого строительства (далее по тексту также «Цена Договора») определена соглашением Сторон, является окончательной, не подлежит изменению и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, в том числе:

2.1.1. Цена Апартаментов - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

2.1.2. Цена машиноместа - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

2.2. Цена Объектов долевого строительства, указанная в п.2.1., включает вознаграждение Застройщика за его услуги, связанные с исполнением Договора.

2.3. Уплата Цены Договора производится Участником после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

2.3.1. Цена Договора, указанная в п. 2.1., уплачивается Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

Оплата производится на расчетный счет «Застройщика» с указанием следующего назначения платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. НДС не облагается».

### ***Второй вариант - при расчетах посредством Аккредитива:***

2.3. Уплата Цены Договора производится Участником после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

2.3.1. Для уплаты первой части Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей Участник не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в российских рублях (далее – Аккредитив) в пользу Застройщика на следующих условиях:

2.3.1.1. Срок действия Аккредитива: до «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года (включительно).

2.3.1.2. Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_.

2.3.1.3. Условия выплаты денежных средств по Аккредитиву: при предоставлении Застройщиком оригинала настоящего Договора, содержащего штамп, свидетельствующий о государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.1.4. Наименование банка-эмитента: \_\_\_\_\_.

2.3.1.5. Наименование исполняющего банка: \_\_\_\_\_.

2.3.1.6. Наименование банка, обслуживающего получателя средств: \_\_\_\_\_.

2.3.1.7. Наименование плательщика: Ф.И.О. Участника.

2.3.1.8. Наименование получателя средств: ООО «Русские отели».

2.3.1.9. В заявлении Участника (плательщика) об открытии Аккредитива в графе «Наименование товаров (работ, услуг), № и дата договора, срок отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг), грузополучатель и место назначения» указывается: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.».

2.3.1.10. Способ извещения Участника (плательщика) о номере счета, открытого исполняющим банком для депонирования средств: номер счета доводится исполняющим банком до сведения получателя средств, а получателем средств – до сведения плательщика.

2.3.1.11. Способ извещения получателя средств об открытии Аккредитива: исполняющий банк направляет письмо об открытии Аккредитива получателю средств не позднее рабочего дня, следующего за Датой открытия Аккредитива.

Передача в Регистрирующий орган комплекта документов Застройщика для государственной регистрации Договора осуществляется только после надлежащего исполнения Участником обязательства по открытию Аккредитива.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по открытию Аккредитива на условиях и в срок, указанные в настоящем пункте Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет Участнику соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком Участнику почтой России по реквизитам, согласованным в Договоре. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим абзацем, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объектов долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объектов долевого строительства (прав на Объекты долевого строительства).

В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, либо в случае, если государственная регистрация Договора произойдет позднее истечения срока действия Аккредитива, Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, осуществить оплату Цены Договора в размере, предусмотренном п. 2.2. Договора.

2.3.1.12. Назначение платежа при перечислении Суммы Аккредитива указывается по образцу: «Платеж по Аккредитиву (заявление на открытие аккредитива от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года), плательщик гражданин Российской Федерации ФИО полностью, Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года».

2.3.1.13. Если Аккредитив открыт до даты заключения настоящего Договора, данный Аккредитив считается открытым для целей исполнения настоящего Договора.

2.3.1.14. Затраты банка, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами банка.

2.3.2. Вторая часть Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей уплачивается Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

2.4. Все суммы, подлежащие уплате по настоящему Договору, перечисляются на счет Стороны, указанный в настоящем Договоре, или иным законным способом по соглашению Сторон. Сторона-плательщик считается исполнившей свои обязательства по оплате по

настоящему Договору со дня зачисления денежных средств на счет Стороны-получателя платежа, если Стороны не договорятся об ином.

2.5. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по настоящему Договору, подлежащие уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства, платежи за получение Участником технического паспорта и/или кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником за свой счет.

2.6. Стороны договорились, что Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, проведенных для целей постановки Объектов долевого строительства на кадастровый учет, фактическая площадь Объектов долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.1.1. и п. 1.1.2. Договора.

2.6.1. При этом сумма доплаты Участником денежных средств, либо сумма возврата Застройщиком денежных средств, определяется исходя из произведения разницы фактической площади и проектной площади, указанной в п. 1.1.1 и п. 1.1.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра Апартаментов в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, Машиноместа – в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

2.6.2. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (Одного) квадратного метра Апартаментов и Машиноместа, указанная в пункте 2.6.1 Договора, является окончательной и неизменной в течение срока действия Договора и применяется Сторонами исключительно в целях проведения окончательных взаиморасчетов Сторон, на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

2.6.3. Стороны согласовали, что при увеличении фактической площади по отношению к проектной площади Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику с указанием фактической площади, с приложением копий документов, подтверждающих данные о фактической площади. Участник обязан исполнить обязательство по оплате суммы, причитающейся Застройщику в связи с увеличением фактической площади Объектов долевого строительства по сравнению с проектной площадью, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником уведомления, указанного в настоящем абзаце.

2.6.4. При уменьшении фактической площади по отношению к проектной площади Цена Договора считается измененной с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения об уточнении параметров Объекта/Объектов долевого строительства по данным обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером. Застройщик обязан исполнить обязательства по возврату излишне уплаченной суммы, причитающейся Участнику в связи с уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Сторонами указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения к Договору.

### **Статья 3. Права и обязанности Сторон**

3.1. В целях реализации настоящего Договора Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные настоящим Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником.

3.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику по передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объектов долевого строительства Участнику регламентируются настоящим Договором.

3.1.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2. В целях реализации настоящего Договора Застройщик вправе:

3.2.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.2. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника в качестве оплаты услуг Застройщика.

3.2.3. Без согласия Участника привлекать новых участников долевого строительства на строительство Объекта.

3.2.4. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

3.2.4.1. Изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объекты долевого строительства.

3.2.4.2. Изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта, не создающие препятствий к использованию Объектов долевого строительства.

3.2.4.3. Изменение цветовых решений фасада Объекта.

3.2.4.4. Изменение чистовой отделки мест общего пользования Объекта, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм).

3.2.4.5. Замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Объекта (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм).

3.2.4.6. Изменение вида использования вспомогательных нежилых помещений Объекта.

3.2.4.7. Изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства РФ и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3.2.5. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством РФ производить технические обмеры в отношении Объектов долевого строительства. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с определением такого органа и/или лица и результатами произведенных обмеров Объектов долевого строительства.

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3. В целях реализации настоящего Договора Участник обязан:

3.3.1. Уплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также уплачивать Застройщику и третьим лицам иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В порядке, предусмотренном настоящим Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объекты долевого строительства по передаточному акту.

3.3.3. Участнику строго запрещается производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объектов долевого строительства до государственной регистрации своего права собственности на Объекты долевого строительства. При нарушении данного обязательства Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения письменного требования от Застройщика.

3.3.4. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.3.5. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий настоящего Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику проект дополнительного соглашения об изменении условий настоящего Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его и возвращает Застройщику.

3.3.6. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объектов долевого строительства и Общих зон Объекта, пропорционально доле Участника, с даты подписания Сторонами передаточного акта, предусмотренного п. 3.1.2 Договора, и/или даты составления одностороннего документа о передаче Объектов долевого строительства, в том числе, осуществить авансом за 6 (шесть) месяца/ев вперед оплату указанных выше расходов. Указанные расходы Участник уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Объектом. В случае, если с момента приемки Объектов долевого строительства Участником по передаточному акту и/или с даты составления одностороннего документа о передаче Объектов долевого строительства, оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, пропорционально приобретенной доле в Объекте.

3.3.7. В дату подписания передаточного акта, предусмотренного п. 3.1.2. Договора, и/или в дату составления одностороннего документа о передаче Объектов долевого строительства подписать договор с организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по форме, утвержденной такой организацией.

3.3.8. Исполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4. В целях реализации настоящего Договора Участник вправе:

3.4.1. Уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4.2. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.5. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до подписания Договора он получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащие предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

#### Статья 4. Передача Объектов долевого строительства

4.1. При условии надлежащего и своевременного выполнения Участником обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику Объекты долевого строительства после завершения строительства Объекта, получения официального разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но в любом случае **не позднее 31 декабря 2021 года**.

4.2. Срок передачи Объектов долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику предложение об увеличении срока передачи Объектов долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора.

4.3. Срок передачи Объектов долевого строительства может быть увеличен в случаях:



4.3.1. Наличие обстоятельств непреодолимой силы, указанных в разделе 9 настоящего Договора.

4.3.2. Издаваемые государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Объекта.

4.3.3. Приостановления строительства Объекта по причинам, не зависящим от Застройщика.

4.3.4. В иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объектов долевого строительства уважительными.

4.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику:

4.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик письменно извещает Участника о готовности Объектов долевого строительства к передаче не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до наступления срока передачи Объектов долевого строительства, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора.

4.4.2. Участник обязан приступить к принятию Объектов долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объектов долевого строительства к передаче. При этом Участник не менее чем за 3 (Три) календарных дня обязан согласовать с Застройщиком дату и время принятия Объектов долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника к Объектам долевого строительства.

4.4.3. В дату, согласованную Сторонами, Застройщик передает Участнику Объекты долевого строительства, а Участник принимает их, о чем Стороны подписывают передаточный акт.

4.4.4. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объектам долевого строительства либо они построены (созданы) с недостатками, которые делают их непригодными для использования по назначению, Участник вправе представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указать несоответствие Объектов долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты осмотра Объектов долевого строительства.

4.4.5. При уклонении Участника от принятия Объектов долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объектов долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 4.4.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

4.4.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 4.4.5 настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объектов долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Объекта с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства Участнику в соответствии с пунктом 4.4.5 настоящего Договора.

4.4.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта (за исключением случая одностороннего подписания передаточного акта согласно пункту 4.4.5 настоящего Договора) все риски случайной гибели или случайного повреждения Объектов долевого строительства несет Участник.

4.4.8. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объектов долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но в любом случае не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

## **Статья 5. Гарантии качества**

5.1. Стороны признают, что свидетельством надлежащего качества Объектов долевого строительства и соответствия их условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

5.3. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объектов долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства в Объекте.

5.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объектах долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объектов долевого строительства и Объекта в целом.

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

5.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объектов долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

5.8. Участник не вправе требовать пересчета размера Цены Договора и/или возврата ему какой-либо суммы денежных средств, оплаченных Застройщику в счет оплаты Цены Договора, или заявлять какие-либо иные требования, вытекающие из различия между площадью Объектов долевого строительства, установленной Участником самостоятельно или с привлечением третьих лиц, и их фактической площадью.

## **Статья 6. Уступка прав по Договору**

6.1. Участник вправе уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу только после оплаты Участником Цены Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

6.2. Участник обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по настоящему Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5

(Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

6.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по настоящему Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

6.4. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

Застройщик вправе при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк уступить свои права и обязательства по настоящему Договору в случае перехода права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004010:1005 площадью 3 189 кв.м., имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр. 1,2,3,4,5,6, к другому лицу. При этом Участник дает свое согласие на любую форму перехода права аренды Застройщика на указанный земельный участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **Статья 7. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ на день исполнения обязательства по уплате неустойки, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объектов долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ на день исполнения обязательства по уплате неустойки, от цены непереданного в срок Объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

7.4. В случае уклонения Участника от принятия Объектов долевого строительства, Участник обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ за каждый день с момента истечения двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов долевого строительства, до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

7.5. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, предъявления претензий, внесения согласованных изменений в настоящий Договор. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

Срок рассмотрения претензий – тридцать календарных дней с даты получения от другой Стороны.

При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **Статья 8. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на:

8.1.1. Право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004010:1005 площадью 3 189 кв.м., имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Долгоруковская, вл. 25, стр. 1,2,3,4,5,6.

8.1.2. На строящийся Объект, в том числе объект незавершенного строительства (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства).

8.1.3. Иные находящиеся на Земельном участке объекты, в частности, вновь выявленный объект культурного наследия по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 25, стр. 1 (далее по тексту – ОКН).

8.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до даты подписания передаточного акта, Объекты долевого строительства считаются находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

8.3. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.4. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие на сдачу Застройщиком имущества и прав, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, в залог любым третьим лицам.

8.5. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения Земельного участка, границ Земельного участка (их уточнение и изменение), площади Земельного участка, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий; образование новых земельных участков в результате раздела;

- и/или формирование частей Земельного участка и земельных участков, образованных из исходного Земельного участка, и передачу их в пользование на условиях аренды или по иным сделкам третьим лицам;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Объекта;

- и/или совершение иных действий в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый

государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Объекта.

Участник подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) ПАО Сбербанк Земельного участка/прав аренды Земельного участка и Объекта в обеспечение кредита, предоставляемого ПАО Сбербанк Застройщику на создание Объекта, в котором расположены Объекты долевого строительства.

При подписании настоящего Договора Участник (Залогодержатель) наделяет Застройщика (Залогодателя) полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации Объекта. Участник (Залогодержатель) выражает свое согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на право аренды земельного участка, формируемого для эксплуатации Объекта, в котором находятся Объекты долевого строительства, в отношении которых заключен настоящий Договор. Участник (Залогодержатель) настоящим выражает свое согласие на прекращение залога права аренды при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации Объекта, в котором находятся Объекты долевого строительства, в отношении которых заключен настоящий Договор.

При подписании настоящего Договора Участник (Залогодержатель) дает свое согласие на совершение Застройщиком (Залогодателем), в том числе, и от имени Залогодержателя, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, в Департаменте городского имущества города Москвы, государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей Земельного участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога права аренды Земельного участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком (Залогодателем) всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая, но не ограничиваясь: подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости, выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

В случае необходимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик направляет требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 13 Договора.

## **Статья 9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и

продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

9.2. При наступлении указанных в пункте 9.1 настоящего Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (Трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

9.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (Трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

9.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.5. В случаях, когда указанные в пункте 9.1 настоящего Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (Трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **Статья 10. Расторжение Договора**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением настоящего Договора, определяются условиями соглашения о расторжении настоящего Договора.

10.3. Основания, порядок и последствия расторжения настоящего Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **Статья 11. Обработка персональных данных**

11.1. Подписанием настоящего Договора Участник выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении настоящего Договора.

11.2. Участник выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

11.3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора и пяти лет после исполнения или расторжения настоящего Договора.

## Статья 12. **Иные условия Договора и заключительные положения**

12.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством РФ, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

12.2. Участник настоящим подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями других Сторон или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.

12.3. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.

12.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности информации могут быть установлены только по соглашению Сторон.

12.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами.

12.6. Если какое-либо положение настоящего Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежит исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, то в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в настоящем Договоре, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.

12.7. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора направляются Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств по настоящему Договору. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

12.8. Право собственности Участника на Объекты долевого строительства подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Участник самостоятельно осуществляет действия по регистрации права собственности на Объекты долевого строительства.

12.9. Настоящий Договор оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении настоящего Договора.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

После подписания настоящего Договора любые предшествующие этой дате и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностей, соглашений, обязательств, оферт и

заявлений Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего Договора.

12.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Регистрирующего органа.

### Статья 13. Реквизиты Сторон

**Общество: ООО «Русские отели»**, ИНН 7706552655, КПП 770901001, ОГРН 1047796724205, Юридический/почтовый адрес: 105062, Россия, г. Москва, Подсосенский переулок, д.21, стр.2, эт.2, пом.І, ком. 9, р/счет 40702810938000197215 ПАО СБЕРБАНК г. Москва, кор/счет 30101810400000000225, БИК 044525225

**Покупатель:**

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

**Адрес электронной почты:**

### Статья 14. Подписи Сторон

**Генеральный директор  
ООО «Русские отели»**

**Е.И. Комиссарова**

**Покупатель**

\_\_\_\_\_  
*(собственноручно указывается полностью ФИО)*



Приложение №1  
к Договору участия в долевом  
строительстве № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

План \_\_\_\_ этажа Корпуса \_\_\_\_ Объекта:

Генеральный директор  
ООО «Русские отели»

Е.И. Комиссарова

Участник \_\_\_\_\_