

**ДОГОВОР № А-\_\_- /\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Акционерное общество Финансово-строительная компания «РУССКОЕ ЗОЛОТО-СТРОЙИНВЕСТ»**, зарегистрированное 02 июля 2001 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 001.456.870, внесенное 14 октября 2002 года МИФНС № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739376070, ИНН 7702321047, КПП 770301001, с местом нахождения по адресу: 123100, г. Москва, 2-я Звенигородская улица, дом 12, строение 1, 3 этаж, помещение Х, комната 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Плиева Тамерлана Батрбековича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

..., ... .. года рождения, пол ..., место рождения ..., паспорт гражданина Российской Федерации серия ... номер ..., выдан [кем] [когда] г., код подразделения ...-..., зарегистрированный(ая) по адресу: ..., именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,

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

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

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

## **1. Основные понятия и термины**

**1.1. Гостиничный комплекс** — гостиничный комплекс с апартаментами и устройством паркинга по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Тверской, ул. 1-я Тверская-Ямская, вл. 2.

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

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

В Приложении № 1 указан «Условный номер», понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических/кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства, Общего имущества и Гостиничного комплекса приведено в Приложении № 3 к Договору.

**1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** — сумма площадей всех частей помещения, которая определяется в соответствии с проектной документацией на Гостиничный комплекс на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

**1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** — сумма площадей всех частей помещения, которая определяется по завершении строительства Гостиничного комплекса на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки).

**1.5. Цена Договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства (реконструкции) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, используемых Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, строительство внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, благоустройство прилегающей территории, на уплату процентов по долговым обязательствам, на строительство или возмещение затрат на их строительство (создание) (далее — «Сумма возмещения затрат на строительство»), иных работ, необходимых для ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежных средств, используемых на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 Закон об участии в долевом строительстве) (вознаграждение Застройщика).

**1.6. Общее имущество** — помещения в Гостиничном комплексе, не являющиеся частями объектов долевого строительства в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Гостиничном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Гостиничном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Гостиничном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Гостиничный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Гостиничный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

**1.7. Передаточный акт** — документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятие его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

## **2. Предмет Договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Гостиничный комплекс на земельном участке по адресу: город Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, вл. 2, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса передать Участнику Объект

долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство Гостиничного комплекса на основании:

- разрешения на строительство № 77-203000-017333-2018 от 15.06.2018 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № М-01-029179 от 09.08.2005 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004011:83, общей площадью 6 000 кв. м, расположенного по адресу: город Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, вл. 2 (номер государственной регистрации 77-77-14/012/2005-833 от 29.12.2005 г.) в редакции дополнительных соглашений к нему.

**2.3.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до 30 сентября 2021 года (в том числе имеет право передать досрочно).

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

**2.5.** Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**2.6.** В будущем Объект долевого строительства будет эксплуатироваться Назначенным оператором объектов категории «люкс», при условии, что участниками долевого строительства будет заключен договор с оператором Гостиничного комплекса (далее — «Оператор») в соответствии с положениями п. 3.2.4. Договора.

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

**3.1.** Застройщик:

**3.1.1.** Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Гостиничного комплекса, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

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

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

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

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

**3.1.6.** Передает Договор на государственную регистрацию в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии аккредитива, указанного в п. 4.2. Договора, а

также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.6. Договора.

**3.1.7.** Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от компетентных органов разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, направляет его нотариальную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

**3.2.** Участник долевого строительства:

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

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

**3.2.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Уступка прав требований с переводом долга возможна при условии получения письменного согласия Застройщика. Участник уведомляет Застройщика о совершенной уступке надлежащим способом.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

**3.2.4.** Обязуется вступить в созданное для управления апартаментами в Гостиничном комплексе товарищество собственников недвижимости или иное объединение собственников апартаментов в Гостиничном комплексе в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика и (или) созданного объединения собственников апартаментов и в любое время действовать в соответствии с нормами и правилами (далее «Регламент») такого объединения, регламентирующими использование мест общего пользования и Объекта в целом. Участник, подписывая настоящий Договор, осознает, что Объект входит в состав Гостиничного комплекса и образует с ним единое целое, в связи с чем обязуется заключить с Оператором Гостиничного комплекса или назначенным им лицом договор, в котором будут определены полный перечень услуг, порядок пользования услугами, а также стоимость услуг, предоставляемых Оператором Гостиничного комплекса всем участникам долевого строительства. В случае если такой договор не будет заключен Участником, то Участник не вправе пользоваться всем спектром услуг, предоставляемых Оператором Гостиничного комплекса.

**3.2.5.** Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию и до даты создания собственниками помещений апартаментов Гостиничного комплекса товарищества собственников недвижимости или иного объединения собственников для управления Гостиничным комплексом / выбора иного способа управления Гостиничным комплексом, эксплуатация Гостиничного комплекса осуществляется Застройщиком самостоятельно. Участник долевого строительства с момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства и до момента создания товарищества собственников недвижимости в Гостиничном комплексе или иного объединения собственников для управления Гостиничным комплексом / выбора иного способа

управления Гостиничным комплексом обязуется компенсировать Застройщику стоимость содержания и технической эксплуатации Гостиничного комплекса и Объекта долевого строительства, о чем Стороны при подписании Передаточного акта Объекта долевого строительства заключают соответствующее соглашение о компенсации.

**3.2.6.** Обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

**3.2.7.** Участник проинформирован и соглашается с тем, что в случае признания его несоблюдающим Регламент, утвержденный в соответствии с п.3.2.4. настоящего Договора, ему может быть отказано в доступе к частным гостиничным службам, предоставляемым постояльцам Гостиничного комплекса (например, тренажерный зал Гостиничного комплекса), гостиничным услугам и Программе льгот для владельцев.

**3.2.8.** Участник соглашается с тем, что он вправе передавать Объект в аренду либо иное пользование, разрешенное законодательством РФ, при условии, что срок аренды превышает 360 календарных дней подряд.

**3.3.** Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Цена Договора**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет сумму в размере, установленном в Приложении № 1 к Договору, а Цена Договора определяется путем умножения Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м. В целях определения Цены Договора при расчете Общей проектной площади Объекта и Фактической площади Объекта к площади балконов и террас применяется коэффициент 0,3, лоджий – 0,5.

**4.2.** Для уплаты Застройщику Цены Договора Участник в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания Договора открывает покрытый безотзывный неделимый безакцептный аккредитив в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Об открытии аккредитива и его условиях Участник и банк-эмитент сообщают Застройщику.

Банк-эмитент: \_\_\_\_\_

Банк-исполнитель: \_\_\_\_\_

Условием оплаты аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку нотариальной копии настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ календарных дней с даты открытия аккредитива.

Расходы и комиссии банка-эмитента по открытию аккредитива несет Участник, расходы и комиссии банка-исполнителя по раскрытию аккредитива — Застройщик.

Аккредитив исполняется путем платежа на расчетный счет Застройщика в размере покрытия аккредитива.

**4.3.** Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, благоустройство прилегающей территории и/или возмещение затрат на их строительство (создание), иных работ, необходимых для ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

**4.5.** В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1 Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о превышении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

**4.6.** Уплата суммы, рассчитанной в порядке, установленном п. 4.5. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

**4.7.** В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1 Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления об уменьшении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

**4.8.** Возврат суммы, рассчитанной в порядке, установленном п. 4.7. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору путем перечисления денежных средств на расчетный/текущий счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

**4.9.** Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги

кадастровых/учетных/технических обмеров/инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению Общим имуществом Гостиничного комплекса.

**4.10.** Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.11. Выбрать:**

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

**4.11.** Стороны договорились, что до момента полной оплаты Участником цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. и Приложении № 1 к Договору, имущественные права на Объект находятся в залоге у Застройщика. В случае неоплаты в полном объеме Участником цены Объекта долевого строительства к моменту государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

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

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

**5.3. Выбрать:**

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.6. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. ст. 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

Просрочка исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в порядке, определенном п. 4.2. Договора, исчисляется со дня, следующего за последним днем срока действия аккредитива, указанного в п. 4.2. Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.



**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любого из платежей, указанных в п. 4.2., 4.6. Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно указанным пунктам настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. ст. 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., 4.6. Договора, более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате такого платежа/платежей и о последствиях неисполнения такого требования.

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

Просрочка исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в порядке, определенном п. 4.2.1. Договора, исчисляется со дня, следующего за последним днем срока действия аккредитива, указанного в п. 4.2.1. Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**5.3.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков оплаты Цены Договора, установленных п.4.2., 4.6. настоящего Договора, в любом из нижеследующих случаев:

- 1) Участник нарушили график оплаты Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев,
- 2) Участник допустил просрочку оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., 4.6. Договора, более чем на два месяца.

При наступлении одного из вышеуказанных случаев просрочки оплаты Цены Договора Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

Просрочка исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в порядке, определенном п. 4.2.1. Договора, исчисляется со дня, следующего за последним днем срока действия аккредитива, указанного в п. 4.2.1. Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**5.4.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае нарушения Участником срока открытия аккредитива, предусмотренного п. 4.2 Договора, более чем на 2 (Два) рабочих дня. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

**5.5.** Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

## **6. Гарантии и заверения**

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

Гарантийный срок на отделку Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 3 к настоящему Договору, составляет 2 (Два) года, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

**6.2.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником 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.

**6.3.** Настоящим Застройщик заверяет Участника долевого строительства, что от Банка получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на

прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

**6.4.** Участник долевого строительства заверяет о своей осведомленности в том, что Гостиничный комплекс и Объект будут эксплуатироваться по международным стандартам категории «люкс», и что оценка размера платы за услуги по управлению имуществом и годовой бюджет будет утверждаться владельцами объекта (в рамках любого формального голосования, выдвинутого объединением или его органом управления) на уровне, достаточном для поддержания таких международных стандартов категории «люкс», при условии, что между участниками долевого строительства Гостиничного комплекса и Оператором будет заключен контракт, как это предусмотрено п. 2.6. и п. 3.2.4. Договора.

**6.5.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что установленный настоящим Договором срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства является единым для всех участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав Гостиничного комплекса.

## **7. Ответственность Сторон**

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

**7.2.** В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве.

**7.3.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3 Договора), Участник вправе потребовать, а Застройщик в этом случае обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, срок передачи которого нарушен, за каждый день просрочки.

В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3 Договора), Участник вправе потребовать, а Застройщик в этом случае обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены договора, за каждый день просрочки.

**7.4.** В случае нарушения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, срок принятия которого нарушен, за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день просрочки

исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

## **8. Обеспечение исполнения обязательств**

**8.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Гостиничного комплекса и сам Гостиничный комплекс, в состав которого будет входить Объект долевого строительства.

**8.2.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом об участии в долевом строительстве.

## **9. Иные условия Договора**

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

**9.2.** Стороны согласились, что в рамках настоящего Договора надлежащим способом уведомления Застройщиком Участника долевого строительства является направление письма на следующий адрес электронной почты: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.

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

**9.4.** В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на 3 (Три) года. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

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

**9.6.** В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в Хамовнический районный суд города Москвы.

**9.7.** Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9.8.** Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора, а также за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит оплате Участником долевого строительства.

**9.9.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. [Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требования ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга Участника долевого строительства на сделку / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, между Участником и его супругом(ой) заключен брачный договор (контракт). / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке].

## 10. Приложения

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

1. Характеристики Объекта долевого строительства и цена Договора (Приложение № 1);
2. План Объекта долевого строительства (Приложение № 2);
3. Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Гостиничного комплекса (Приложение № 3).

## 11. Реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик:**

**АО ФСК «РУССКОЕ ЗОЛОТО-СТРОЙИНВЕСТ»**

123100, г. Москва, 2-я Звенигородская улица,  
дом 12, строение 1, 3 этаж, помещение X,  
комната 1

ОГРН 1027739376070

ИНН 7702321047

КПП 770301001

Платежные реквизиты:

Платежные реквизиты:

р/с 40702810609800000616 в ВТБ (ПАО)

к/с: 30101810700000000187

БИК 044525187

**Участник долевого строительства:**

[...]

Генеральный директор

[...]

[...]



**Характеристики и Цена Объекта долевого строительства  
(с учетом п. 4.3. Договора участия в долевом строительстве)**

п/п	Вид Объекта	Условный номер	Этаж	Общая проектная площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м, рубли	Цена Объекта, рубли

1. Назначение Объекта долевого строительства — нежилое

2. Состав нежилого помещения:

— [...]

— [...]

3. Площади частей нежилого помещения:

— \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кв. м

— \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кв. м

— \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кв. м

— \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ кв. м

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**АО ФСК «РУССКОЕ ЗОЛОТО-**  
**СТРОЙИНВЕСТ»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Т.Б. Плиев**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_\_ года**

Строительный адрес Гостиничного комплекса: Москва, ЦАО, район Тверской, ул. 1-я Тверская-Ямская, вл. 2.

Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ этаж

**Застройщик:**  
**АО ФСК «РУССКОЕ ЗОЛОТО-**  
**СТРОЙИНВЕСТ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Т.Б. Плиев**

**Участник долевого строительства:**  
[...]

\_\_\_\_\_ [...]



**Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и  
Гостиничного комплекса**

**Основные и технические характеристики, отделка и оборудование Объекта, Общего  
имущества и Гостиничного комплекса**

**1. Основные характеристики Гостиничного комплекса**

- 1.1. Вид: Гостиничный комплекс
- 1.2. Назначение: нежилое
- 1.3. Этажность: 9 + 3 подземных
- 1.4. Общая площадь: 25348,3 кв. м
- 1.5. Материал наружных стен: вентилируемый фасад, натуральный камень
- 1.6. Материал поэтажных перекрытий: железобетон

**2. Общие инженерные системы**

**2.1. Вентиляция**

- Система вентиляции централизованная, приточно-вытяжная принудительная

**2.2. Кондиционирование**

- Мультизональная система кондиционирования — система VRF (Variable Refrigerant Flow)
- Система кондиционирования, централизованная с разводкой внутри помещений и установкой внутренних блоков, производитель Mitsubishi Electric или аналог

**2.3. Электричество**

- Подводка силовой электрической сети с вводом в помещение и установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка системы освещения, установка розеточных групп, групп выключателей и встроенных светильников
- Электрические вводы в помещения трехфазные 380/220В, пятипроводные. Расчетная нагрузка 18-30 кВт (в зависимости от площади помещения)

**2.4. Водоснабжение/канализация**

- Система водоснабжения монтируется из труб из нержавеющей стали. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Разводка по помещению выполняется в конструкции пола из полиэтилена
- Предусмотрена станция дополнительной очистки воды от солей жесткости, железа, органики, тяжелых металлов
- Канализация: выполняются стояки из чугунных труб с повышенной шумоизоляцией с подключением сантехнических приборов

**2.5. Отопление**

- Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в помещения и разводка по помещениям из труб сшитого полиэтилена. Предусмотрена установка отопительных приборов

## **2.6. Слаботочные системы**

- Система пожарной сигнализации – по проекту. Датчики устанавливаются при входе в помещение

- Подводка телекоммуникационной системы (телефон, интернет, телевидение) с разводкой внутри помещения

## **2.7. Домофон**

- Производитель Siedle или аналог

## **3. Отделка и оборудование Объекта долевого строительства**

Планировка в соответствии с проектным решением.

### **3.1. Стены и перегородки**

- Межквартирные стены: кирпич, газобетонный блок, монолитный железобетон
- Внутренние перегородки: пеноблоки, кирпич
- Стены в санузлах: облицовка натуральным камнем / высококачественным керамогранитом / искусственным камнем
- Стены в других помещениях: оштукатурены и окрашены

### **3.2. Потолки**

- Потолки выполнены из ГКЛ по металлокаркасу, оштукатурены и окрашены

### **3.3. Полы**

- Полы в санузлах облицованы натуральным камнем / высококачественным керамогранитом / искусственным камнем с устройством теплого пола
- Полы в других помещениях: паркет из твердых пород дерева

### **3.4. Двери**

- Входная дверь: деревянная / МДФ с покраской / металлическая, шпонированные накладки в соответствии с дизайн-проектом, высота не менее 2400 мм
- Межкомнатные двери: деревянные или шпонированные

### **3.5. Окна**

- Деревянные или металлические переплеты с двойными стеклопакетами

### **3.6. Кухня**

- Оборудуется встроенной корпусной мебелью
- Столешница из прочных материалов: искусственный камень / натуральный камень
- Фартук: искусственный камень / натуральный камень / стекло
- Встраиваемая бытовая техника Miele или аналог (электрическая варочная панель, духовой шкаф, вытяжка, холодильник, посудомоечная машина, СВЧ печь)
- Стиральная машина (Miele или аналог) устанавливается в постирочной

### **3.7. Сантехническое оборудование**

- Санфаянс: производитель Villeroy&Boch или аналог
- Душевая кабина в строительном исполнении

### **3.8. Светотехническое оборудование**

- Встраиваемые светильники
- Выводы для декоративного и центрального освещения
- Розетки и выключатели: производитель VIMAR или аналог

Стороны согласились с тем, что указанная на плане (Приложение № 2 к Договору) расстановка сантехнических приборов, кухонного и иного оборудования носит условный характер и может быть изменена Застройщиком в процессе реализации строительства Гостиничного комплекса.

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования и прочих обстоятельств, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 1 Договора.

Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком уведомления Участнику с указанием произведенных изменений и обстоятельств, послуживших причиной осуществления таких изменений, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента осуществления изменений.

### **Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**АО ФСК «РУССКОЕ ЗОЛОТО-СТРОЙИНВЕСТ»**

**Участник долевого строительства:**  
**[...]**

\_\_\_\_\_ **Т.Б. Плиев**

\_\_\_\_\_ **[...]**