

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Торговый комплекс «АЛЛАДИН» (ОГРН 1047796886686 от 19.11.2004 года, ИНН 7726513284, КПП 770201001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Огаркова Анатолия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт РФ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Объект недвижимости** - Гостиничный комплекс; количество этажей 21+1 подземный, включая все необходимые (внутренние и внешние) инженерные коммуникации и сооружения, создаваемые согласно технических условий и проекта строительства, в том числе необходимые элементы озеленения и благоустройства, реализация условий договоров, соглашений, заключенных с органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, иными организациями, на Земельном участке, на котором осуществляется строительство.

- общая площадь 18589.57 кв. м;
- **Основные несущие конструкции надземной части здания:**
 - Стены монолитные железобетонные конструкции;
 - Колонны - монолитные железобетонные;
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: С+ ;
- сейсмостойкость 6 баллов.

Объект недвижимости строится с привлечением личных и заемных денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, ВАО, ул. Сокольнический вал, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером 77:03:0001001:2782.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию

Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.1.3. Общее имущество Объекта недвижимости – принадлежащее собственникам помещений в Объекте недвижимости на праве общей долевой собственности, общее имущество в Объекте недвижимости, а именно:

- помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- иные помещения в Объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте недвижимости;
- земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта недвижимости принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом под долей Участника долевого строительства 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.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта недвижимости, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

1.1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией, указанная в Приложении №1 к Договору.

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

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

квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.7. **Акт приема передачи Объекта (Передаточный акт)** - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятие его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

2. Правовое обоснование договора, Гарантии Застройщика

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

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

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

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

2.1.4. Разрешение на строительство № 77-197000-017481-2018 от 29 июня 2018 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), дело № 36930;

2.1.5. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-03-001183 от 15 сентября 2016г., зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, дата регистрации 17 января 2017 года, номер регистрации 77:03:0001001:2782-77/022/2017-2;

Дополнительное соглашение (учетный номер - И-03-001183 от 21.07.2020) к договору аренды земельного участка № И-03-001183 от 15 сентября 2016г., зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, дата регистрации 09 октября 2020года, номер регистрации 77:03:0001001:2782-77/060/2020-1;

Срок аренды земельного участка – до 17 января 2026 года.

Кадастровый номер земельного участка: 77:03:0001001:2782;

Вид разрешенного использования - Размещение гостиниц и прочих мест проживания.

Площадь земельного участка 4961 кв. м.

2.1.6. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией. Участник долевого строительства получил от Застройщика полную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, а также о месторасположении Объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Объекте недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам

изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, а его инженерные коммуникации изменены. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>.

2.1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее «30» марта 2023 г.

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

3. Предмет Договора.

3.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства – _____, (условный № _____; проектная площадь _____ м²; расположено на _____ этаже), план расположения и основные характеристики которого указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные работы не производятся.

Проектная площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору, в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

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

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счёт собственных и привлечённых средств, в том числе за счёт средств Участника долевого строительства, полностью и в срок построить (создать) Объект недвижимости в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

4.1.2. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до момента оформления Акта приема-передачи, но не более срока окончания периода, установленного п. 2.1.7. настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 2.1.7. настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на строительство Объекта недвижимости, возмещения затрат понесенных в ходе строительства (создания) Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости, а также на оплату услуг Застройщика.

4.1.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. В случае необходимости, оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

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

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

4.3.3. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Договора. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не представит Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию Договора, Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.3.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.8. Договора.

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

До получения права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства и в Объекте недвижимости работы, которые затрагивают фасад Здания и его элементы (в том числе, установку снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний

вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

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

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

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

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

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

4.3.10. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по Договору. При

отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

4.3.11. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика об изменении площади Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8-5.9 Договора, Участник долевого строительства обязуется подписать Дополнительное соглашение к Договору об Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цене Договора.

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

4.3.13. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.2 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 5.8. Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам, при соблюдении следующих условий:

4.4.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по настоящему Договору.

4.4.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства возможна после государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. Уступка права требования возможна до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо до момента составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.4.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, используемое для

обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

- 1) Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства с площадью, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, выбранным Застройщиком, и что Участник долевого строительства не вправе оспаривать результаты данных обмеров в отношении Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства будет определена и указана в техническом плане Объекта долевого строительства, а также, возможно, в иных документах, в том числе в выписке из ЕГРН;
- 2) Изменение площади Объекта долевого строительства по проекту в сравнении с площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, условия о перерасчете (корректировке) Цены Объекта долевого строительства не рассматриваются и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

4.4.6. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 5.2. Договора, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора.

5.2. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и

рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на проектную площадь Объекта долевого строительства.

5.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв. м.

5.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент (Акцептант): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк);

Место нахождения: г. Москва;

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19;

Наименование операционного подразделения ПАО Сбербанк: Доп. офис № 9038/01764

Местонахождение операционного подразделения ПАО Сбербанк: Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, дом 16.

Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Тел. 8 (800) 555-55-50; 900 – для мобильных

Реквизиты: Банк получателя: ПАО Сбербанк

Место нахождение Банка получателя: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, 6

Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 773643001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 00032537, БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

- Депонент: _____;
- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Торговый комплекс «АЛЛАДИН».
- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.
- Денежные средства на счет эскроу могут быть внесены Депонентом одной суммой или по частям.
- Депонент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.
- Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Депонент.

Оплата полной Цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.5. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь:

- возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство **Объекта долевого строительства**;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта недвижимости;
- аренду Земельного участка;
- проведение предпроектных работ;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- проведение работ согласно техническим условиям и передачу их результата в соответствии с изложенными в них указаниями;
- проектирование и строительство всех необходимых систем инженерно-технического обеспечения (инженерных коммуникаций и сооружений), необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе платы за подключение (технологическое присоединение);
- создание необходимых элементов озеленения и благоустройства;
- осуществление авторского и технического надзора за проводимыми работами;
- размещение рекламно-информационных материалов об Объекте недвижимости на различных рекламных носителях (СМИ, информационно-телекоммуникационные сети и прочее);
- проектирование, строительство;
- погашение (возврат) привлеченных ранее для строительства Объекта строительства денежных средств от юридических и физических лиц и процентов по ним;
- страхования Объекта недвижимости, в соответствии со ст. 742 ГК РФ;
- подключение Объекта недвижимости к техническим сетям снабжения;
- передачу инженерных коммуникаций и сооружений Объекта недвижимости обслуживающей организации;
- монтаж системы АСКУЭ;
- охрану и коммунальное обслуживание Объекта недвижимости, до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи;
- иные затраты, связанные со строительством, вводом в эксплуатацию, содержанием Объекта недвижимости и формированием его инвентарной стоимости.

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

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

строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

5.8. В случае если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства и проектной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

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

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

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

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

6.2 Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ в строительной готовности, согласованной Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

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

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства (в соответствии со ст.7 Договора).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

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

7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

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

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

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств, установленных разделом 5 Договора.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.7. настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных настоящим Договором, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства.

7.5. При неявке Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, а также при несовершении Участником долевого строительства необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Объекта долевого строительства, в последний день срока окончания периода, указанного в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, оформить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом недвижимости, оплате коммунальных услуг.

7.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку в размере 1 (одного) процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. Особые условия.

8.1. Стороны подтверждают, что, в связи с использованием Сторонами, для расчетов по договору участия в долевом строительстве эскроу-счета, открытого в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Закона № 214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона (передача в залог Участнику долевого строительства Объекта недвижимости, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды), не применяются.

8.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.1.5. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п.2.1.5. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания.

8.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен, что право аренды земельного участка на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, в том числе право на строящейся Объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, передаются Застройщиком кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства Объекта недвижимости, на основании Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и /или иных лиц.

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

8.5. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Объекта долевого строительства, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

9.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта недвижимости.

11. Ответственность Сторон

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

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

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

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора, в том числе, в случае издания нормативного акта на территории РФ, субъекта РФ, города федерального значения, иных муниципальных образований, вводящего режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, ограничения, в связи с принятием мер по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

12.2.1. явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

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

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

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

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

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

13. Заключительные положения.

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

13.2. Сроки завершения строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию, не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре.

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

13.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора представил Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. При этом, все негативные последствия, связанные с предоставлением недействительных документов, несет Участник долевого строительства.

13.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

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

13.7. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и разглашению не подлежат.

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

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

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

13.11. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.9 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.12. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора и пяти лет после исполнения или расторжения настоящего Договора.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели.

Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора признается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение срока установленного настоящим пунктом.

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

13.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

13.14.1. Приложение № 1 – План расположения и основные характеристики объекта долевого строительства усл. № _____ на _____ этаже, и перечень выполняемых работ, в объекте долевого строительства.

13.14.2. Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта недвижимости.

14. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО ТК «АЛЛАДИН»
107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 5/7, стр. 1, комн. 2 (пом.Ш, подвал)
ИНН 7726513284, КПП 770201001, ОГРН 1047796886686
р/с 40702810738000102280 в ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/_____

_____/_____

М.П.

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УСЛ. № ____ НА _____ ЭТАЖЕ, И ПЕРЕЧЕНЬ
ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ, В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Назначение – _____

Этаж – _____.

Подъезд – _____

Проектная площадь – _____:

Проектная площадь частей нежилого помещения (м²):

По соглашению Сторон Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

ДЛЯ МАШИНОМЕСТ.

- Финишное напольное покрытие.
- Разметка и нумерация мотоместа.

ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В Объекте выполняются следующие работы:

Общестроительные работы:

- межкомнатные перегородки на всю высоту;
- гидроизоляция санузлов;
- цементно-песчаная стяжка;
- шпатлевка стен, кроме санузлов;
- штукатурка стен (при необходимости), кроме межкомнатных;

Электроснабжение:

- предусмотрена установка счётчиков электроэнергии с передачей показаний на вводе в каждые апартаменты (в распределительных этажных щитах);
- кабельные линии апартаментов предусмотрены до точки ввода в помещение к месту установки щита механизации;
- для электроснабжения апартаментов предусматриваются 1-но фазные вводы с устройством соответствующих временных щитов (механизации).

Отопление:

- для апартаментов используется двухтрубная горизонтальная система отопления с прокладкой магистральных трубопроводов, с вертикальной прокладкой основных стояков в коммуникационных шахтах, с поэтажными распределительными коллекторами в общих коридорах, устройством индивидуального учета тепла и дальнейшей прокладкой трубопроводов в подготовке пола до номеров и подсоединением их к отопительным приборам;
- для апартаментов предусмотрена установка напольных конвекторов.

Вентиляция:

- предусмотрена вытяжная естественная вентиляция апартаментов;
- предусмотрен приток через оконные клапаны апартаментов.

Холодоснабжение:

- предусмотрены системы кондиционирования на базе фреоновых VRF-систем (наружные блоки устанавливаются на кровле, без установки оконечных устройств);

Система холодного и горячего водоснабжения:

- в апартаментах предусмотрена установка индивидуальных узлов учёта холодного и горячего водоснабжения;
- приборы учёта расположены в санитарно-технических шахтах

Сети связи:

- подводка сетей телефонной связи и интернета в помещения без установки оконечных устройств.

Пожарная безопасность:

- Помещения оборудуются пожарными дымовыми извещателями

Окна:

- в качестве свето-прозрачной конструкции проектом предусмотрены витражи алюминиевые. Заполнение двухкамерным стеклопакетом.

В Объекте не выполняются следующие работы:

- электрическая разводка с установкой оконечных устройств;
- граница выполнения прокладки трубопроводов системы кондиционирования – ввод в апартаменты;
- разводка трубопроводов к санитарно-техническому оборудованию от коллекторов в апартаментах не предусмотрена;
- отводящие от санитарно-технического оборудования трубопроводы в апартаментах не предусмотрены.

В Помещении не выполняются финишная отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования и прочие отделочные работы, кроме работ указанных в настоящем Приложении в разделе «Общестроительные работы».

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Настоящий Перечень работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ А.А. Огарков

_____ / _____

Приложение № 2
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от _____ 2021 г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО АДРЕСУ: Г.
МОСКВА, ВАО, УЛ. СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ, ВЛ. 37.**

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид: Гостиничный комплекс с апартаментами и встроенной подземной автостоянкой;

Назначение: нежилое;

Этажность: 21 + подземный;

Общая площадь: 18 589,57 кв. м, в т.ч:

- Наземная часть: 16 673,91 кв. м;

- Подземная часть: 1915,66 кв. м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта:

- Фундамент – монолитная железобетонная плита на свайном основании;

- Конструктивная схема – каркасно-стенная;

Основные несущие конструкции подземной части здания:

- Стены - монолитные железобетонные конструкции;

- Колонны - монолитные железобетонные;

Основные несущие конструкции надземной части здания:

- Стены монолитные железобетонные конструкции;

- Колонны - монолитные железобетонные;

Материал перекрытий:

- Перекрытия этажей - монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – С+;

Класс сейсмостойкости – 6 баллов;

Застройщик: Генеральный директор

Участник долевого строительства

