

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

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ВАРШАВА» (АО «СЗ «ВАРШАВА»), созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения: Российская Федерация, 119049, г. Москва, Ленинский проспект, дом 2/1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы 7706040110 по г. Москве за Основным государственным регистрационным номером 1027739100135, в лице Генерального директора Каисрани Шах Наваза, действующего на основании Устава, далее - «Застройщик», с одной стороны,

и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, дата и место рождения: \_\_\_\_\_; паспорт серии \_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован/на по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, (далее - «Участник»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, **определяемые ниже:**

1.1.1. **Нежилое здание** – объект капитального строительства, создаваемый Застройщиком в результате проведения работ по реконструкции объекта недвижимости (далее – «Здание»), назначение: нежилое здание, общей площадью 10 403 кв.м., кадастровый номер 77:01:0006003:1049, расположенного по адресу: г. Москва, район Якиманка, Ленинский проспект, дом 2, принадлежащего Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 06 августа 2001 года, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 77-01/30-185/2001-6617 от 06 августа 2001 года), на основании Разрешения на строительство №77-224000-019741-2021 от 10 сентября 2021 года.

На момент заключения Договора в отношении Нежилого здания зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк России, ИНН: 7707083893, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, до полного исполнения обязательств (дата государственной регистрации: 06 ноября 2020 года, номер государственной регистрации: 77:01:0006003:1049-77/055/2020-2, основание государственной регистрации: Договор ипотеки № 8961/И от 13 октября 2020 года и все действующие дополнительные соглашения к нему, Договор №8961/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.10.2020 года и все действующие дополнительные соглашения к нему, Договор №8961/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.09.2021 года и все действующие дополнительные соглашения к нему.

Проектные характеристики Нежилого здания согласованы сторонами в п. 2.5. Договора.

1.1.2. **Застройщик** – АО «СЗ "ВАРШАВА" (ОГРН 1027739100135), владеющее на праве аренды Земельным участком, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания Нежилого здания на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Нежилого здания по Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают:

1.1.2.1. Разрешение на строительство №77-224000-019741-2021 от 10 сентября 2021 года;

1.1.2.2. Проектная декларация №77-002315 от 22 сентября 2021 года;

1.1.2.3. Право Застройщика на Земельный участок на основании Договора аренды (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 77-01/00-07/2000-11839 от 09.03.2000 года);

1.1.2.4. Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий ООО «Негосударственная межрегиональная экспертиза» проектной документации от 08 июля 2021 года № 77-2-1-3-036999-2021.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет»).

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, общей площадью 1 879 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006003:28, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка,: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 2/1, предоставленный Застройщику в пользование на условиях аренды на основании Договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке от 19.11.1999 № М-01-015477, зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 09.03.2020 г. сделана запись регистрации №77-01/00-07/2000-11839, в редакции Дополнительного соглашения к указанному Договору, зарегистрированного в установленном законом порядке, о чем Управлением Федеральной службы государственного реестра, кадастра и картографии по Москве 21.07.2021 г. сделана запись регистрации 77:01:0006003:28-77/051/2021-3.

На момент заключения Договора в отношении Земельного участка зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ипотека в пользу ПАО Сбербанк России, ИНН: 7707083893, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06 ноября 2020 года по 28 декабря 2024 года включительно (дата государственной регистрации: 06. ноября 2020 года, номер государственной регистрации: 77:01:0006003:28-77/055/2020-2, основание государственной регистрации: Договор ипотеки № 8961/И от 13 октября 2020 года и все действующие дополнительные соглашения к нему, Договор №8961/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.10.2020 года и все действующие дополнительные соглашения к нему, Договор №8961/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.09.2021 года и все действующие дополнительные соглашения к нему.

1.1.4. **Летние и иные помещения** - расположенные в Нежилом здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — нежилое помещение, расположенное в Нежилом здании, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в п. 2.2. Договора.

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

1.1.7. **Общая проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, утвержденная Сторонами Договора, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, за исключением площади Летних и иных помещений.

1.1.8. **Разрешение на строительство** - выданное в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора города Москвы Разрешение на строительство №77-224000-019741-2021 от 10 сентября 2021 года.

1.1.9. **Участник** - участник долевого строительства \_\_\_\_\_, передающий по Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Нежилого здания и входящего в его состав Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства Участнику, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в Нежилом здании.

1.1.10. **Фактическая площадь** – Площадь нежилого помещения для целей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 10, 11 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. N 90 и включает площадь антресолей, 0 веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, открытых

неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий, которая определяется по завершении работ по реконструкции Нежилого здания на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учёт. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади Объекта долевого строительства, конфигурации и параметров Объекта долевого строительства, указанных в Договоре, являются не существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке на основании данных, предоставленных органами технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.1.11. **Цена Договора** – сумма всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, НДС не облагается, которая определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.2. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые технически и экономически обоснованные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Нежилого здания, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Нежилого здания;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые влекут за собой не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации, параметров Объекта долевого строительства;

- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Нежилого здания.

Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ Земельного участка, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

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

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

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

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

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

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

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

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

участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Нежилого здания.

Участник подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку Земельного участка и Нежилого здания в обеспечение кредита, предоставляемого банком Застройщику на создание Нежилого здания, в котором расположен Объект долевого строительства, в отношении Объекта долевого строительства залог не распространяется.

Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик направляет требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 12 Договора.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган»).

1.5. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства к Участнику одновременно переходит доля в праве собственности на общее имущество в Нежилом здании, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Нежилом здании, включая (при наличии) лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Нежилого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Нежилом здании (далее – «Общие зоны»). При этом размер доли в Общих зонах в Нежилом здании определяется пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Нежилого здания, рассчитываемой без учета площади Общих зон.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц создать Нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать входящий в его состав Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи (или иному документу о передаче).

2.2. Основные характеристики Нежилого здания в соответствии с проектной документацией План Объекта долевого строительства, его характеристики приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, описанном в Приложении №2 к настоящему Договору.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора составляет сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в качестве возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, и составляет в предварительной оценке \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.

3.2. Стороны договорились, что денежная сумма, составляющая разницу между возмещаемыми затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства (п. 3.1 Договора) с учетом п. 3.3 Договора и суммой фактически возмещаемых затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства является дополнительным вознаграждением Застройщика, НДС не облагается.

3.3. Стороны договорились, что Цена Договора, указанная в п.3.1., не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, проведенных для целей постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения на 0,5 кв.м) по сравнению с Общей проектной площадью.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Фактической площади Объекта

долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копейки**, НДС не облагается.

При этом сумма доплаты Участником денежных средств на возмещение затрат на строительство Нежилого здания, либо сумма возврата Застройщиком денежных средств, определяется исходя из произведения разницы Фактической площади и Общей проектной площади, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копейки**, НДС не облагается.

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

Стороны согласовали, что при увеличении Фактической площади по отношению к Общей проектной площади на 0,5 кв. м, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику с указанием Фактической площади, с приложением копий документов, подтверждающих данные о Фактической площади. Участник обязан исполнить обязательство по оплате суммы, причитающейся Застройщику в связи с увеличением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Общей проектной площадью, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником уведомления, указанного в настоящем абзаце.

При уменьшении Фактической площади по отношению к Общей проектной площади на 0,5 кв.м, Цена Договора считается измененной с момента заключения Сторонами соглашения об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером. Застройщик обязан исполнить обязательства по возврату излишне уплаченной суммы, причитающейся Участнику в связи с уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Общей проектной площадью, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Сторонами указанного в настоящем пункте соглашения сторон к Договору.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в размере Депонируемой суммы на 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, 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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Варшава».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается

Срок условного депонирования не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, электронный образец настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного

документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

3.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора (п. 3.1 Договора) в течение 1 (Одного) дня с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), открытого в Банке на следующих условиях:

Платательщик по аккредитиву - Участник долевого строительства;

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 60 (шестьдесят) дней.

- Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

- Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Заккрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива;

- по истечении срока действия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

3.4.2. После предоставления документов, указанных в п. 3.4.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

3.5. Участник Долевого строительства предоставляет Застройщику документы об оплате цены Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

3.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушений условий настоящего пункта Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

3.7. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 3 (Трех) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

3.8. Помимо уплаты Цены Договора Участник несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в размере, установленном налоговым законодательством РФ.

3.9. Стороны пришли к соглашению, что исполнение обязанности Участника по уплате Цены Договора может быть возложено Участником на любое третье лицо и может производиться таким третьим лицом - физическим лицом, с персонального банковского счета такого лица, или юридическим лицом, инкорпорированным и находящимся под юрисдикцией любого государства, в том числе, иностранного, с банковского счета такого юридического лица. При этом оплата должна производиться только в рублях, и в назначении платежа должна в обязательном порядке содержаться ссылка на Договор и лицо, за которое осуществляется оплата.

Застройщик обязан принять исполнение по Договору, предложенное за Участника третьим лицом, без каких-либо дополнительных уведомлений со стороны Участника.

Стороны настоящим признают и соглашаются с тем, что из условий и существа обязательства Участника по Договору не вытекает обязанность Участника исполнить обязательство лично.

При оплате Цены Договора и/или любого иного платежа по Договору третьим лицом согласно условиям настоящего пункта Договора, соответствующие обязательства Участника по оплате будут являться исполненными надлежащим образом.

Положения настоящего пункта Договора не освобождают Участника от обязанности по своевременному исполнению денежных обязательств перед Застройщиком, и Участник остается лично ответственным за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств вне зависимости от того, возложил он или нет соответствующие обязанности по оплате на иное лицо.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

##### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Нежилое здание в предусмотренный Договором срок.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи (или иному документу о передаче), подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

4.1.3. Использовать уплачиваемые Участником по Договору денежные средства в счет возмещения затрат на строительство на цели, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Нести все расходы, связанные с подготовкой и оформлением документов о проведении обмеров Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

4.1.5. В срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты подписания Договора передать комплект документов Застройщика для государственной регистрации Договора в Регистрирующий орган, при условии исполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 5 1.4. Договора. Стороны устно договариваются о способе государственной регистрации Договора, в том числе с помощью сервисов электронной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

4.1.6. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления установленного в п. 6.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Фактическую площадь Объекта долевого строительства и окончательный размер Цены Договора в случае, предусмотренном п.3.3. Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в разделе 12 Договора.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.1.8.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные Договору.

##### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. По истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 6.1. Договора, составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства в случае наступления любого из следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам акта приема-передачи (или иного документа о передаче) или двухстороннего акта между Участником и Застройщиком, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от

30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного документа.

4.2.2. В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 450 ГК РФ Застройщик вправе потребовать расторжения Договора по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством РФ или Договором.

4.2.3. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством РФ производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства.

4.2.4. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

4.2.5. Без согласования с Участником изменять способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

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

4.2.7. Без согласования с Участником изменять сроки завершения создания Нежилого здания без изменения сроков передачи Объекта долевого строительства.

4.2.8. Самостоятельно определять способ государственной регистрации Договора, в том числе использовать сервисы электронной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Оплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

5.1.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи (или иному документу о передаче), подписываемому по форме, предложенной Застройщиком, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренные разделом 6 Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.6. Договора.

5.1.3. В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора и/или соответствующей ее части предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие исполнение указанных обязательств, по адресу электронной почты Застройщика, указанной в разделе 12 Договора.

5.1.4. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, подготовить документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, при необходимости нотариально удостоверенную доверенность, предоставляющую третьему лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также нотариально удостоверенное согласие на подписание Договора и нотариально удостоверенное свидетельство о заключении брака и/или нотариально удостоверенный брачный договор - в случае если Участник состоит в браке на момент подписания Договора, или предоставить нотариально удостоверенное заявление, о том что Участник на момент подписания Договора в браке не состоит - в случае если Участник не состоит в браке; а также осуществить передачу в Регистрирующий орган комплекта документов Участника, необходимого для государственной регистрации Договора.



5.1.5. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей проектной площади в сторону уменьшения, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным замеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

5.1.6. До момента подписания акта приема-передачи (или иного документа о передаче), а также до регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник обязуется:

5.1.6.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства, не заключать какие-либо договоры и соглашения с третьими лицами, направленные на переустройство и перепланировку Объекта долевого строительства;

5.1.6.2. не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта долевого строительства, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. не проводить в Объекте долевого строительства и в Нежилом здании работы, которые затрагивают его фасад и Общие зоны (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Лестных и иных помещений, установка снаружи Нежилого здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Нежилого здания, замена входной двери Объекта долевого строительства).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Регистрирующем органе) и другие расходы. Оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника, могут быть предусмотрены отдельным договором.

5.1.8. Предоставить в Регистрирующий орган все необходимые со стороны Участника документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Регистрирующего органа, в случае если в целях государственной регистрации Договора и/или дополнительного соглашения к Договору Регистрирующим органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация.

5.1.9. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и Общих зон Нежилого здания, пропорционально доле Участника, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи (или иного документа о передаче) и/или даты составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, в том числе, осуществить авансом за 4 (Четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов. Указанные расходы Участник уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Нежилым зданием. В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником по акту приема-передачи (или иному документу о передаче) и/или с даты составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства, оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, пропорционально приобретенной доле в Нежилом здании.

5.1.10. В случаях, когда в соответствии с Договором, законодательством РФ, вступившим в законную силу судебным решением, у Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику полученные от Участника по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется оплатить Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата в том числе, но не ограничиваясь:

- банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иной указанный им банковский счет;

- нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов (за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу) за передачу в депозит нотариуса суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику;

- прочие расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязанности по возврату денежных средств Участнику.

5.1.11. Сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитах банковского счета, указанных в разделе 12 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае, если Участник не уведомил Застройщика об изменении адреса, указанного Участником в разделе 12 Договора, все письма-уведомления Застройщика, направленные на адрес Участника, указанный в разделе 12 Договора, считаются направленными по надлежащему адресу.

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

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

5.1.14. Участник обязан осуществлять оплату Цены Договора и/или ее части на эскроу-счет строго в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего Договора. Внесение иных денежных средств, предусмотренных Договором, осуществляется строго по банковским реквизитам Застройщика, указанным в разделе 12 Договора, если иное не предусмотрено соответствующим письменным требованием Застройщика.

## **5.2. Участник вправе:**

5.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.2.1.2. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не более 90 (Девяносто) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных денежных средств на основании статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

5.4. Участник имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по Договору и дополнительным соглашениям к нему после выполнения обязательств по оплате Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, исключительно при условии письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи уполномоченного лица и печати Застройщика. При этом Участник самостоятельно и за свой счет выполняет действия, направленные на регистрацию соответствующего Договора/соглашения об уступке и передаче прав и обязанностей в Регистрирующем органе в установленном порядке.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

5.5. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

## **6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее **31 июля 2024 года**.

6.2. Передача Объекта долевого строительства производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

6.3. Участник обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.6 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5 Договора, а также в указанный срок явиться (обеспечить явку своего уполномоченного представителя) по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания Акта приема – передачи (или иного документа о передаче), составленного по форме Застройщика, но в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (Тридцати) дней с даты отправления Застройщиком сообщения, предусмотренного п. 4.1.6 Договора.

6.4. Обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению Нежилым зданием, по содержанию и текущему ремонту общего имущества Нежилого здания и за коммунальные услуги возникает у Участника с даты подписания Акта приема-передачи (или иного документа о передаче), а в случае, предусмотренном п. 4.2.1. Договора, с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 6.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.6. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для подписания акта приема – передачи (или иного документа о передаче) в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его,

либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.

6.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (или иного документа о передаче) или в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию акта приема-передачи (или иного документа о передаче) – с даты составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.8. Обязательства Участника по оплате Цены Договора и его приемке от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи (или иного документа о передаче) или составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором.

6.9. В случае, если строительство Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока ввода Нежилого здания в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику возможно по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.4, п. 5.1.5. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.11. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от Цены Договора.

7.5. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других участников долевого строительства, Стороны признают суммы штрафов в соответствии с условиями Договора соразмерными и подлежащими выплате Участником в пользу Застройщика по первому требованию. Требование о выплате штрафа в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в Договоре, и подлежит исполнению Участником в срок, указанный в требовании, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в Договоре или указанным в требовании. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного Договором, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. В случае нарушения сроков перечисления собственных или заемных денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

7.8. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по указанному в настоящем пункте основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.14 Договора, Участник по письменному требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 6 (Шесть) процентов от суммы денежных средств, внесенной Участником по ненадлежащим банковским реквизитам Застройщика, за каждый факт нарушения обязательства. Уплата штрафа, предусмотренного настоящим пунктом Договора, не освобождает Участника от надлежащего исполнения своих обязательств в соответствии с п. 5.1.14 Договора.

7.10. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

7.11. Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору и соответствует предусмотренным законом требованиям.

7.12. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иное не предусмотрено Договором. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.13. В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение, принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации Нежилого здания законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Нежилого здания, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта долевого строительства, является разрешение на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Застройщик вместе с Объектом долевого строительства обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

– о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;

– о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения Участником требований технологических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.5. Участник вправе предъявить Застройщику требование о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильной эксплуатации Объекта долевого строительства.

8.6. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с созданием Нежилого здания, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. 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.

Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и(или) Договором; уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и(или) федеральными законами денежных средств) обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Нежилого здания, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 10.1. Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента наступления указанных в пункте 10.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.cult-dom.ru](http://www.cult-dom.ru)

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

10.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 10.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

10.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1 Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче.

11.2. Все споры и разногласия, могущие возникнуть между Сторонами по Договору или в связи с ним, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ в Замоскворецком суде г. Москвы. При этом Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования споров. Срок для ответа на претензию - наиболее ранняя из следующих дат: (i) по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения претензии либо (ii) по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты ее направления. В случае получения отказа в удовлетворении претензии, а равно неполучения ответа в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты истечения срока для ответа на претензию, соответствующая Сторона имеет право на обращение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ. Данное соглашение является соглашением о договорной подсудности. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения Сторон об изменении договорной подсудности.

11.3 Если иное прямо не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации переписка между Сторонами осуществляется по почтовым адресам, указанным в разделе 12 Договора. Стороны согласовали, что вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, все уведомления, направляемые Сторонами друг другу, в том числе, но не исключительно, уведомления об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора, направляются только по адресам, указанным в разделе 12 Договора, курьером или почтой, в т.ч. экспресс почтой, с обязательной фиксацией даты вручения (с уведомлением о вручении). Указанная корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она отправлена письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае отсутствия уведомляемой стороны по адресу уведомления, указанному в Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Стороны, направившей уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение другой стороне, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

11.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

(а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;

- (б) своим аффилированным лицам;
- (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с приобретением Объекта долевого строительства;
- (г) банку или иному финансовому учреждению;
- (д) любым уполномоченным органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
- (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- (ж) применительно к Застройщику – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам.

При нарушении указанных обязательств нарушившая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки.

11.6. Подписание Сторонами Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и выгодными для Сторон, не являются кабальными условиями и/или злоупотреблением прав, не нарушают каких-либо интересов и прав Сторон.

11.7. Договор состоит из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) пронумерованных листов.

11.8. Участник подтверждает, что не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его подписания, что у него отсутствуют обстоятельства, вынужденные его заключить Договор на крайне невыгодных для участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых обстоятельств и Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании.

Путем подписания Договора Участник дает согласие Застройщику в целях исполнения Сторонами Договора, в том числе в случае реализации Застройщиком своего права на уступку прав (требований) по Договору или реализации Застройщиком иных прав, вытекающих из Договора, на обработку (т.е. осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных), а так же раскрытие третьим лицам персональных данных Участника, включающих: имя, отчество, фамилию, пол, гражданство, дату рождения, место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства, адрес регистрации по месту пребывания, адрес фактического проживания, адрес получения корреспонденции или иных документов, связанных с исполнением Договора, адрес электронной почты, номер контактного телефона, СНИЛС, ИНН, а так же иную информацию, относящуюся к Участнику и связанную с заключением и исполнением им Договора. Указанное в настоящем пункте Договора согласие действует со дня подписания Участником Договора до дня отзыва Участником согласия в письменной форме.

Подписанием Договора Участник подтверждает, что надлежащим образом ознакомлен Застройщиком со всеми обременениями прав собственности Застройщика на Нежилое здание, существующими на момент подписания Договора.

11.9. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания Договора.

11.10. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.



11.11. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на, то представителями Сторон.

11.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Федеральным законом от 22.05.2003 №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа» Участник дает Застройщику свое согласие на обработку (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника, таких как: фамилия, имя, отчество, год, месяц, число, и место рождения, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, номера личных телефонов, контактная информация, информация об идентификационном номере налогоплательщика, адресе электронной почты, а также иной информации, относящейся к личности Участника, необходимой для соблюдения Застройщиком норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки в смс на абонентские номера телефонов и адреса электронной почты. Также Участник подтверждает свое согласие на изготовление копий документов, подтверждающих вышеперечисленные персональные данные и в том числе документов, удостоверяющих личность. Участник подтверждает, что, давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными Участника с учетом действующего законодательства.

Участнику известно, что обработка персональных данных осуществляется Застройщиком на бумажных носителях (без использования средств автоматизации), в автоматизированной информационной системе при непосредственном участии человека.

Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, в том числе органам Федеральной налоговой службы РФ, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике лично (включая персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным Участником любым третьим лицам и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия.

Данное согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков, установленных законодательством Российской Федерации для хранения документов, содержащих персональные данные или до момента государственной регистрации ликвидации или реорганизации Застройщика.

Настоящее согласие может быть отозвано Участником в письменной форме. В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных Участника, а персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

Застройщик принимает на себя обязательство обеспечить конфиденциальность персональных данных и безопасность персональных данных при их обработке.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

**Акционерное общество «Специализированный Застройщик «ВАРШАВА»**

Место нахождения: Российская Федерация, 119049, г. Москва, Ленинский проспект, дом 2/1

ОГРН: 1027739100135

ИНН/КПП: 7706040110/770601001

Банковские реквизиты:

Наименование банка: ПАО СБЕРБАНК

расчетный счет: 40702810038000060459  
корреспондентский счет: 30101810400000000225  
БИК: 044525225

**Участник:**

**Гр.**

**Приложения:**

Приложение №1 – Основные характеристики здания, и объекта долевого участия  
Планировка нежилого помещения  
Место расположения объекта на поэтажном плане  
Приложение №2 – Описание передаваемого Объекта долевого участия

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик**  
**АО «СЗ «ВАРШАВА»**  
**Генеральный директор**  
**Каисрани Шах Наваз**

**Участник**  
**Гр. РФ**

\_\_\_\_\_ /Каисрани Шах Наваз /      \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

### 1.1. Основные характеристики Нежилого здания

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Нежилое здание
Назначение	Гостиница
Этажность	9 этажей + 1 подземный
Общая площадь	10 403 кв.м
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс сейсмостойкости	5

### 1.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Условный номер	
Назначение	Нежилое помещение
Общая проектная площадь, кв.м	
Этаж расположения	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Кухня-гостиная, кв.м.	
С/у, кв. м	
С/у, кв. м	
С/у, кв. м	

1.2.1. Строительный номер Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен Объекту долевого строительства после проведения обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

### 1.3. План Объекта долевого строительства:

1.4. Место расположение объекта на поэтажном плане \_\_\_\_\_ этажа:

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик  
АО «СЗ «ВАРШАВА»  
Генеральный директор  
Каисрани Шах Наваз**

**Участник  
Гр. РФ**

\_\_\_\_\_/Каисрани Шах Наваз /

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

## ОПИСАНИЕ ПЕРЕДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Объект передается Участнику с выполненной предчистовой отделкой (White Box),  
включающей в себя:**

Гидроизоляцию пола  
Шумоизоляцию пола  
Стяжку пола  
Шумоизоляцию стен  
Штукатурку стен  
Разводку кабелей  
Электроштит  
Сантехкороба ГКЛ, облицовка ГКЛ, усиления  
Подвесные потолки ГКЛ  
Теневого плинтус (пол, потолок)  
Шпатлевку стен (в 3 слоя)  
Шпатлевку потолка (в 2 слоя)  
Ниши по скрытые карнизы  
Скрытые потолочные люки  
Скрытые настенные люки  
Устройство откосов  
Разводку ВК  
Сантехшкаф (коллекторы)  
Инсталляцию для унитаза  
Закладные под душевой трап  
Закладные под душевую систему  
Электроустановочные изделия (материал)  
Разводку воздуховодов  
Установку щелевых решеток, диффузоров  
Внутренние блоки Кондиционирования  
Разводка Кондиционирования  
Теплый пол  
Конвекторы (с решеткой и регуляторами) и разводку  
Пожаротушение (разводка и спринклеры)  
Умный дом (блоки управления, контроллеры, датчики)  
Панель домофона

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик**  
**АО «СЗ «ВАРШАВА»**  
**Генеральный директор**  
**Каисрани Шах Наваз**

**Участник**  
**Гр. \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_/Каисрани Шах Наваз /

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /