**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Москве «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года между:

**Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФармакол» (**ОГРН 1187746485277, ИНН 7707414104), именуемым в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Уматгериева Сулеймана Одесовича, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый/ая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, другой стороны, при совместном упоминании именуемыми в дальнейшем «Стороны»,

руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями 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» (далее – **Закон № 214-ФЗ**), Стороны договорились о нижеследующем:

1. **Основные понятия и их толкование**
   1. Законодательство – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.
   2. Застройщик – ООО «ЕвроФармакол» (ОГРН 1187746485277, ИНН 7707414104), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.
   3. Земельный участок означает земельный участок общей площадью 5 320 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт Олимпийский, вл.10 кадастровый номер 77:01:0003044:35, категория земель: земли населенных пунктов.
   4. Кадастровый инженер означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой и Объекта долевого строительства как его части.
   5. Гостиница с подземным гаражом-стоянкой - Нежилой дом со встроенными нежилыми помещениями, гостиничного типа (апартаменты), а также подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: город Москва, ЦАО, район Мещанский, Олимпийский проспект, вл. 10., строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.
   6. Основные характеристики Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой:

Этажность: 4; подземных этажей- 4.

Общая площадь: 25 925,94 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 5.

* 1. **Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, не препятствующие использованию помещения по назначению, которые подлежат устранению Застройщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости. При этом случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Несущественными Дефектами.
  2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, гостиничного типа (апартамент), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания и не используется в производственных целях, расположенное в Гостинице с подземным гаражом-стоянкой, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.
  3. **Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.
  4. **Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участником долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  5. **Проектная площадь** означает ориентировочную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.
  6. **Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению. Дефекты внутренней отделки, а также случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Существенными дефектами.
  7. **Фактическая площадь** означает общую площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой на основании обмеров, проведенных Кадастровым инженером в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, до выполнения на Объекте отделочных работ.
  8. **Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в том числе Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, и у которых, в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Гостинице с подземным гаражом-стоянкой.
  9. **Цена договора –** означает денежные средства, уплачиваемые Участником Долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.
  10. **Договор эскроу счета –** заключаемый в соответствии со ст. 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника Долевого Строительства) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 45. Банковский счет Гражданского кодекса Российской Федерации.
  11. Дата ввода Объекта в эксплуатацию - дата ввода в эксплуатацию, но в любом случае не позднее даты, указанной в проектной декларации Застройщика.
  12. **Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – **Центральный филиал** **Публичного акционерного общества «Совкомбанк» (Филиал Центральный ПАО «Совкомбанк»)** Место нахождения и почтовый адрес:633011, Новосибирская обл., Бердск г., Попова ул., дом №11, тел. 8(800)100-00-06, ОГРН 1144400000425ИНН/КПП 4401116480/ 544543001 БИК 045004763 номер кор/счета 30101810150040000763, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия банка России на осуществление банковский операций от 05 декабря 2014 года № 963.

1. Правовые основания для заключения Договора
   1. Основанием для заключения Договора является:
      1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
      2. Закон № 214-ФЗ. (Федеральный закон от 13 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)
      3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
   2. Застройщик осуществляет строительство Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой на основании:
      1. Договора аренды земельного участка для целей строительства гостиницы с подземным гаражом-стоянкой № М-01-013941 в редакции соглашения от 29.10.2019 г.
      2. Разрешения на строительство RU 77158000-009832, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
      3. Проектной декларации.

Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: http://olimp10.ru 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» на официальном Интернет-сайте Застройщика.

1. **Предмет Договора**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гостиницу с подземным гаражом-стоянкой и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницу с подземным гаражом-стоянкой передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.
   2. 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. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.
   4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства в споре, под запретом не состоят, не являются предметом судебных разбирательств, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
   5. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.
   6. 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.
   7. 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)
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. Застройщик обязуется:
      1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в установленный Договором срок.
      2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.
      3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технического надзора за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика.
      4. Обеспечить приемку работ и ввод Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.
      5. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Проектной документации и Законодательству, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.
      6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее чем после получения в установленном Законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой и выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе финансовых) по Договору.
      7. Использовать денежные средства Участников долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в целях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе на внутреннюю отделку Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.
      8. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.
   2. Застройщик имеет право:
      1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им в счет оплаты часть нежилой площади из своей доли в Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.
      2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную Документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой 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.

* 1. Участник долевого строительства обязуется:
     1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.
     2. До подписания Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., но не ограничиваясь ими).

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, без предварительного письменного согласия Застройщика и/или – после ввода Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой – эксплуатирующей Гостиницу с подземным гаражом-стоянкой организации, а также иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Гостинице с подземным гаражом-стоянкой.

4.3.4. После ввода Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования в Гостинице с подземным гаражом-стоянкой и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.

4.3.5 Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.

4.3.7. Незамедлительно рассматривать, подписывать необходимые документы и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

4.3.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

4.3.9. 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.

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

4.3.11. 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.

4.3.12. 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.

4.3.13. 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 компаний 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.

4.3.14. 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.

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

4.3.16. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 8 Договора и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке)

* 1. Участник долевого строительства имеет право:
     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 После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены характеристики, существующие на момент ввода в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.

4.4.3 Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

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

4.4.5. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 5.4. 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

1. **Передача Объекта долевого строительства**

5.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в указанный в настоящем пункте период:

* + 1. начало периода – любая дата после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию;

5.1.2. окончание периода –21 февраля 2024 года. Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

* 1. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в пункте 5.1.2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
  2. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его Фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой.
  3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:
     1. определение Фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 5.1.2. Договора;
     2. расхождение между Фактической Площадью и Проектной Площадью Объекта долевого строительства в пределах 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра в большую или меньшую сторону, является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения условия о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора и проведения взаиморасчетов между Застройщиком и Участником строительства.
  4. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче Участнику долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участнику долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 17 Договора).
  5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
  6. В случае неявки, уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 5.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.
  7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом недвижимости, оплате коммунальных услуг переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.
  8. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 5.1.2. Договора.
  9. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.
  10. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.
  11. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.
  12. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
  13. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.1.2 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению Существенных дефектов, не является нарушением срока, указанного в пункте 5.1.2. Договора.
  14. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:
      1. Наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устранению в соответствии с пунктом 5.12 Договора;
      2. расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в пункте 5.4.1 Договора;
      3. Внесение Застройщиком изменений Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.
      4. Использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
      5. Неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
  15. В указанных в пункте 5.15 случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.
  16. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 5.15 Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.
  17. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок Передаточного акта при отсутствии Существенных дефектов. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является также не подписание Передаточного Акта в связи с обстоятельствами, перечисленными в пункте 5.15 Договора.
  18. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участника долевого строительства возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в Общем Имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

1. **Государственная регистрация**
   1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по предоставлению при подписании Договора Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора от Участника долевого строительства, в том числе нотариально удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

* 1. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

* 1. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

При этом расходы, необходимые в соответствии с Законодательством и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, экспликаций к поэтажному плану, справок и иных документов в отношении Объекта долевого строительства, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

* 1. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположена Гостиница с подземным гаражом-стоянкой, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1. **Гарантийный период**
   1. Гарантийный период на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участником долевого строительства.
   2. Гарантийный период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
   3. В течение сроков, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.
   4. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных дефектов.
   5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
2. **Цена договора и порядок расчетов**
   1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (далее – Цена Договора). Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном в пунктах 8.2, 8.3 и 8.4 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного Акта).

Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров Кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 0,5 ( ноль целых пять десятых) квадратного метра.

Во избежание сомнений, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади менее чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, то Стороны взаиморасчеты не производят.

* 1. **Оплата цены Договора производится Участником долевого строительствав следующем порядке:**

8.2.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек уплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в безналичной форме с использованием аккредитива.

В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по поручению Участника долевого строительства должен быть открыт безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив на следующих условиях:

Плательщик по аккредитиву – Участник долевого строительства - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Получатель по аккредитиву – Участник долевого строительства **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** на Счет эскроу, указанный в п. 8.2.2 настоящего Договора.

Сумма аккредитива – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Банк-эмитент (банк плательщика), авизующий и исполняющий банк по аккредитиву: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ».

Банк получателя: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», реквизиты: БИК 044525360, корр. счет 30101810445250000360.

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней со дня открытия аккредитива;

При осуществлении платежа по аккредитиву в назначении платежа должно быть указано: «*Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г., НДС не облагается ».*

Способ исполнения аккредитива – платеж на Счет эскроу, указанный в п. 8.2.2 настоящего Договора, по представлении Застройщиком в исполняющий банк следующих документов: оригинал или нотариально удостоверенная копия выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая регистрацию Договора.

Представляемые Застройщиком документы по аккредитиву должны сопровождаться описью документов с указанием «НДС не облагается» и суммы, подлежащей оплате по аккредитиву, – 1 (один) оригинал (для досье Банка-эмитента).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в исполняющий банк оригинал/нотариально удостоверенную копию выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающая регистрацию Договора в течение 20 (двадцать) дней после государственной регистрации Договора, но в пределах срока действия аккредитива.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Частичное использование по аккредитиву запрещено.

Аккредитив регулируется законодательством РФ, в том числе Положением Банка России от 29.06.2021 №762-П.

8.2.2.После предоставления в исполняющий банк указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу  **(далее – «Счет эскроу»)**, **открываемый в**  Центральном филиале Публичного акционерного общества «Совкомбанк» (Филиал Центральный ПАО «Совкомбанк») **Место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская обл., Бердск г., Попова ул., дом №11, тел. 8(800)100-00-06, ОГРН 1144400000425 ИНН/КПП 4401116480/ 544543001 БИК 045004763 номер кор/счета 30101810150040000763, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия банка России на осуществление банковский операций от 05 декабря 2014 года № 963, адрес электронной почты: new-ipoteka@sovcombank.ru, (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.**

Условия договора счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») предусмотрены в настоящем Договоре и Правилах совершения операций по счетам эскроу у Эскроу-агента:

- депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**

- бенефициар: **Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФармакол» ОГРН** 1187746485277, ИНН 7707414104, р/с 40702810100000690243 Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк", к/с 30101810445250000360, БИК 044525360;

- срок ввода в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой указан в Проектной декларации и п. 5.1.2 настоящего Договора;

- депонируемая сумма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

- срок зачисления денежных средств на Счет эскроу: в течение 100 (сто) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия в строительстве;

- срок действия Счета эскроу (срок условного депонирования) – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

- комиссионное вознаграждение Эскроу-агенту за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору Счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с Эскроу-агентом, и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;

- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.2.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства (депонента), открытый в ПАО «Совкомбанк».

Участник долевого строительства подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, является текущим/залоговым, открыт на его имя и Участник долевого строительства является получателем средств по этому счету.

8.2.4. Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Объекта и передачи Бенефициаром в ПАО «Совкомбанк» разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на залоговый счет, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», для последующей оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору № 2615/ПФЭ-РКЛ/22 от 21.09.2023г. ( Далее – Кредитный договор) в порядке предусмотренном п.5.1.8 Кредитного договора , а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810412040506182 , открытый в Филиале "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк".

* 1. Если Фактическая площадь больше, чем Проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле:

(ФП – ПП) х КВМ, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму увеличения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

* 1. Если Фактическая площадь меньше, чем Проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле

(ФП – ПП) х КВМ, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв.м., согласно пункту 8.1 Договора.

Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму уменьшения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

* 1. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 8.1 Договора, который осуществляется Участником долевого строительства и составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:
* возмещение затрат на строительство Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в котором расположен Объект долевого строительства;
* оплату стоимости услуг Застройщика.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства.

* 1. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в пункте 8.1 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.1 Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в его в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в пункте 8.1 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.1 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.
  2. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в пункте 8.1 Договора, в следующем порядке:
  3. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.
  4. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме. Участник долевого строительства вправе уплатить цену договора досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее даты ввода в эксплуатацию, депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.
  5. Объект Долевого Строительства приобретается Участником Долевого Строительства для целей личного использования Объекта Долевого Строительства по назначению.
  6. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
  7. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона 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 РФ».

1. **Особые условия**
   1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

* 1. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительств обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
  2. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.
  3. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора он/она состоит/не состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора получено (заявление об отсутствии супруга/супруги предоставлено Застройщику) и что объект Долевого Строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника Долевого Строительства.
  4. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
  5. Участник Долевого Строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машиномест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.
  6. В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником Долевого Строительства обязательства по полной оплате Цены Договора Объект Долевого Строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.
  7. Настоящим Участник Долевого Строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника Долевого Строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника Долевого Строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник Долевого Строительства подтверждает, что данное согласие действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.
  8. Настоящим Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действий настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путем информирования Участника Долевого Строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.
  9. Подписанием настоящего Договора Участник Долевого Строительства подтверждает свое ознакомлением с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора согласно Приложению 2 к настоящему Договору. Участник Долевого Строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.
  10. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ
  11. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.
  12. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.
  13. В случае нарушения срока исполнения оплаты, предусмотренного п. 8.2.1. по Договору более чем на 5 ( Пять) дней с момента подписания настоящего Договора, а именно отсутствия на безотзывном покрытом аккредитиве депонируемых денежных средств, Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке на основании уведомления, направленного Участнику долевого строительства Застройщиком.

1. **Уступка прав и обязанностей**
   1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
   2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только при условии полной оплаты Цены Договора.
   3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
   4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.
   5. Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Участником долевого строительства уступки прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства. 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. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику информацию о заключенном соглашении об уступке. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
   6. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
   7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участника долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.
2. **Обеспечение исполнения Застройщиком своих обязательств** 
   1. Обязательства Застройщика по:
3. возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;
4. уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;

не обеспечиваются залогом Земельного участка и строящейся Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в случае размещения привлекаемых застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) на эскроу счетах.

* 1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Земельного участка, строящейся на нем Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой и его частей, в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством и Договором.
   2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, в дополнение к неустойке, предусмотренной пунктом 12.3 Договора, обязан выплатить Застройщику заранее оцененные убытки в размере взноса в компенсационный фонд, произведенного Застройщиком в соответствии с Законодательством.
   3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.
   5. В случае нарушения условия пунктов 4.3.2 и 4.3.3. Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
   6. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
   7. В той мере, в которой это допускается законодательством, ответственность Застройщика перед Участником Долевого Строительства ограничена нижеследующим:

(a) Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,

(b) размер ответственности Застройщика ограничен 10% (десятью процентами) от вознаграждения Застройщика в составе Цены Договора, фактически полученной Застройщиком.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору путем переговоров.
   2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют действующее Законодательство Российской Федерации.
   4. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 20 (Двадцати) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению Мещанским районным судом города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
2. **Форс-мажор**
   1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
   2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
   3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
   4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
   5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.
3. **Расторжение Договора**
   1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
   2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленным в Законе № 214-ФЗ. 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 иной срок не установлен Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

* 1. Для целей применения положений Закона № 214-ФЗ под существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства понимаются Существенные дефекты, не устраненные Застройщиком в течение 90 (девяноста) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости.
  2. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим Законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.
  3. Для получения Банком уведомления из органа регистрации прав или от Застройщика в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве используется адрес электронной почты Банка [eSCrow@sovcombank.ru](mailto:eSCrow@sovcombank.ru)

1. **Срок действия Договора**
   1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
2. **Уведомления**
   1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способов, указанных в настоящей статье 17 Договора.
   2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).
   3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:
      1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
      2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;
      3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
   4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 17.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
   5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
   6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.olimp10.ru](http://www.olimp10.ru) и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.
   7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства, обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
   8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 17.6 Договора.
   9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
   10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.
3. **Заключительные положения**
   1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
   2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора и перечислена в Приложении № 2 к Договору. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика www.olimp10.ru .
   3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
   4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
   5. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.
   6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участника долевого строительства для целей заключения и исполнения настоящего Договора.
   7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.
   8. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.
   9. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
   10. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.
   11. За исключением положений статьи 14 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации) не создает оснований для изменения или расторжения настоящего Договора какой-либо его Стороной.
   12. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.
   13. Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.
   14. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Документация, переданная Застройщиком для ознакомления Участнику долевого строительства.

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**

**ООО «ЕвроФармакол» ,** Юридический адрес: 127051, г. Москва, пер.1-й Колобовский, д.17, стр.1, комн.5 ИНН, 7707414104, КПП 770701001, ОГРН 1187746485277, р/с 40702810100000690243, Банк получателя Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» , Корр. счёт 30101810445250000360, БИК 044525360

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Уматгериев С.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Описание Объекта долевого строительства**

1. Объект долевого строительства – нежилое помещение, гостиничного типа (апартаменты), предназначенное для личного пользования, семейных нужд, для проживания и не используется в производственных целях, расположенное в Гостинице с подземным гаражом-стоянкой, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой, имеющее следующие проектные характеристики:
   1. Условный проектный номер: \_\_\_\_\_\_
   2. Этаж: \_\_\_\_
   3. Проектная общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_
   4. Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;
   5. Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
   6. Класс энергоэффективности: В (высокий);
2. Планировка Объекта долевого строительства:

Экспликация объекта долевого строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пом.** | **Наименование** | **Площадь, кв.м** |
| 201 | Комната с кухней-нишей | 62,9 |
| 201.2 | Санузел | 8,5 |
| 201.3 | Санузел | 4,8 |
|  |  | **76,2** |

1. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:
   1. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
   2. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;
   3. План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемой Гостиницы с подземным гаражом-стоянкой и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;
   4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным обмеров Кадастрового инженера и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Уматгериев С.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Документация, переданная Застройщиком для ознакомления Участнику долевого строительства**

* + 1. Разрешение на строительство № RU 77158000-009832;
    2. Договор аренды земельного участка. М-01-013941,
    3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок;
    4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
    5. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий
    6. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
    7. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Застройщика по состоянию на дату настоящего Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| Генеральный директор  ООО «ЕвроФармакол»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Уматгериев С.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |