

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ _____

г. Мытищи

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АРТКЛАСС-ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и определения:

1.1. **Объект недвижимости** – гостиничный комплекс, количество этажей: 16, общая площадь 20 623 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость – 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи, ул. Колпакова, мкр. 17, корпус 23

1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АРТКЛАСС-ДЕВЕЛОПМЕНТ», владеющее земельным участком с кадастровым номером 50:12:0000000:219, общей площадью 6091 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, мкр. 17, корп. 23, на праве аренды, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном земельном участке Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство, размещенной Проектной декларации в сети Интернет и отвечающее требованиям Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. **Участник долевого строительства** - _____, передающий денежные средства Застройщику для строительства (создания) на земельном участке Объекта недвижимости и получения после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости права собственности на Объект долевого строительства.

1.7. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Объекта недвижимости требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право

Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом всех изменений и дополнений (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Договор аренды земельного участка №8045 от 19 марта 2012г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 20.04.2012 г. за № 50-50-12/026/2012-386, по которому Застройщик является арендатором земельного участка с кадастровым номером 50:12:0000000:219, общей площадью 6091 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – «гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, мкр. 17, корп. 23 (далее «земельный участок»); Договор № 07/14 уступки права аренды (перенаем) от 01.07.2014 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.07.2014 г. за № 50-50-12/072/2014-228; Договор № 10-09/19 уступки права аренды (перенаем) от 10.09.2019 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 30.09.2019 г. за № 50:12:0000000:219-50/001/2019-2; Дополнительное соглашение от 29.12.2014 г. к Договору аренды от 19.03.2012 г. №8045, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19.02.2015 г. за № 50-50/012-50/012/008/2015-2503/1; Дополнительное соглашение от 09.07.2020 г. к Договору аренды от 19.03.2012 г. №8045, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.08.2020 г. за № 50:12:0000000:219-50/215/2020-12.

2.2.2. Разрешение на строительство № RU50-12-17228-2020 от 18.12.2020 г., выдано Министерством жилищной политики Московской области.

2.2.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: <https://www.domsmile.ru>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: нежилое помещение, условный номер: _____, назначение: _____, этаж расположения: _____, номер подъезда: _____, общая проектная площадь: _____ кв.м,

Планировка Объекта долевого строительства, его составные части, их проектные описание и технические характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства (в том числе уровень отделки Объекта долевого строительства, если такая выполняется) содержится в Приложении №2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.3. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет в соответствии с установленным порядком присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости, а также подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства являются проектными и будут уточняться на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем Договоре и в Приложении № 1 к Договору.

Указанное изменение характеристик Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

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

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, а также Участник долевого строительства становится в соответствующей Объекту долевого строительства части соарендатором земельного участка, на котором расположен Объект недвижимости. В случае, если до завершения строительства Объекта недвижимости Застройщик приобретет в собственность земельный участок, на котором ведется строительство Объекта недвижимости, одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности и на земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Участник долевого строительства настоящим заверяет Застройщика и гарантирует ему, что Объект долевого строительства и/или права на Объект долевого строительства приобретаются Участником долевого строительства исключительно в целях личного, домашнего и/или семейного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, что соответствует долевого участию в строительстве _____ кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора состоит из затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и стоимости услуг Застройщика. При этом стоимость услуг Застройщика представляет собой разницу между Ценой Договора и затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., не является окончательной и подлежит изменению в порядке, установленном Договором, в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора и Приложении №1 к Договору.

4.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____) рублей ___ копеек на счет эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г., расположенном по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, кор/счет № 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), ИНН 7707083893, БИК 044525225, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент» или Уполномоченный банк), в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

Срок условного депонирования денежных средств до 30.06.2023 г.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе вносить денежные средства по Договору на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ____ (_____).

- Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – _____, БИК _____, ИНН _____;
- Получателем средств по аккредитиву является депонент(участник), исполнение аккредитива на счет эскроу.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива, направленных с электронного адреса застройщика: info@domsmile.ru
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей

проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об Общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, произведенных кадастровым инженером.

4.5. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) квадратных метра, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.8. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

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

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – дата, наступившая на сорок пятый календарный день со дня выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.2. окончание периода – не позднее 31.12.2023 года.

5.2. Предполагаемый срок завершения строительства Объекта недвижимости и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию: 31 декабря 2022 г.

В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предполагаемого срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства в

любой день по своему усмотрению, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на передачу (в том числе досрочную) Объекта долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной разделом 4 Договора. При этом срок, в течение которого Объект долевого строительства не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является, а невыполнение Участником долевого строительства своих обязательств по производству доплаты является уклонением Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту в случае наличия в нем недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Объекте долевого строительства иных недостатков качества, не являющихся существенными, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о недостатках, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска работников Застройщика в Объект долевого строительства.

При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта, предоставив Застройщику в течение двух календарных дней с момента осмотра мотивированный отказ от подписания Передаточного акта с указанием полного перечня существенных недостатков. В этом случае Застройщик обязан рассмотреть мотивированный отказ в течение 10 календарных дней с момента его получения и, при обоснованности предъявленных замечаний, исправить их своими силами в срок, не превышающий шесть месяцев, после чего в

установленном Договором порядке уведомить Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства.

Не допускается устранение недостатков силами Участника долевого строительства с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

5.9. Участник долевого строительства осведомлен о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, либо по истечении срока хранения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомленным о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.4. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 2 Договора Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении № 2 Договора, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 2

Договора Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 2 Договора, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодной для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства по его требованию о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.3. Обеспечить проведение обмеров и кадастрового учета Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства. При этом Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства).

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, 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, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади

Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. В срок не позднее 5 (пять) календарных дней с момента подписания настоящего Договора осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию и документы, необходимые для электронной регистрации настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию и документы, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. В течение десяти рабочих дней с даты подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта (направления Застройщиком одностороннего Передаточного акта) в отношении Объекта долевого строительства – 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.

8.8. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

8.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

8.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации доплаты, неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить Новому участнику долевого

строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства) и согласие на обработку Застройщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки. Безосновательный отказ Застройщика в согласовании Договора уступки не допускается.

Уступка и/или передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику убытков, получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

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

9.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на приобретение Застройщиком в собственность земельного участка, залог земельного участка и/или прав аренды земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости. Характеристики земельного участка, указанные в п. 2.2.1 Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости. Настоящим Участник долевого

строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2.1 Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка и/или прав аренды земельного участка, указанного в п.п. 2.2.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.3. Участник долевого строительства, уступивший / передавший в залог права требования получения убытков, неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору в нарушение положений п. 9.2 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены

Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

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

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В таком случае, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десять) календарных дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

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

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам.

Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции, указанному в настоящем Договоре.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

14.6. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети

«Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав

14.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Планировка Объекта долевого строительства, местоположение в Здании, проектное описание и технические характеристики.

- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**15.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Арткласс-Девелопмент»**

ИНН 5029247112 КПП 502901001

Юр.адрес: 141006, Московская область, г Мытищи, пр-кт Олимпийский, стр 38Б офис 19

Р/с 40702810538000178760

БИК 044525225

К/с30101810400000000225

ПАО СБЕРБАНК Г. Москва

15.2. Участник долевого строительства:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/А.А. Смахталин/

_____/ /

Приложение №1
к Договору участия в долевом
строительстве
№ _____
от «___» _____ 202_г.

**Планировка Объекта долевого строительства, местоположение на ___ этаже Здания,
проектное описание и технические характеристики.**

Условный номер	Этаж	Общая проектная площадь, м2	Наименование части помещения	Площадь проектная, м2

Объект долевого строительства выделен серым цветом. Планировка определена на основании проектной документации.

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

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

/

_____ /

/

Описание Объекта долевого строительства

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
 - шпатлевание поверхности стен (кроме ванной);
 - шпатлевание поверхности потолков (кроме ванной);
 - устройство стяжки пола;
 - прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
 - прокладка труб канализации;
 - разводка электрокабелей с установкой розеток и выключателей.
- В Объекте не выполняется финишное покрытие стен, потолков, полов.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

/

_____ /

/

ВАРИАНТ БЕЗ ОТДЕЛКИ

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202_ г.

Описание Объекта долевого строительства

Объект передается Участнику без проведения в Объекте каких-либо ремонтно - отделочных работ, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами.

В Объекте осуществляется возведение внутриквартирных перегородок.

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается.

Разводка инженерных систем внутри Объекта (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления), возведение ограждающих конструкций стояков внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и воздухопроводов систем вентиляции Здания не предусматривается и выполняется Участником.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, душевых кабин, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одного помещения в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ /

/

_____ /

/