

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

_____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Атлант», внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 11.02.2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 за основным государственным регистрационным номером 1137746100062, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Назарова Вячеслава Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____, _____,
_____, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,

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

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

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

1. Основные понятия и термины

1.1. Гостиничный комплекс апартаментов – 9-этажное здание с апартаментами и иными нежилыми помещениями, в том числе 3-мя подземными этажами под размещение автостоянки на 32 машиноместа по адресу: город Москва, Курсовой переулок, д. 10/1.

1.2. Объект долевого строительства / Объект – нежилые помещения, указанные в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, с размещением на поэтажных планах этажей Гостиничного комплекса апартаментов (Приложения №№ 3, 4 к Договору), создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

В Приложениях №№ 1,2 указаны «Условные номера», понятия, не предусмотренные в проектной документации; такие номера присваиваются и используются Застройщиком для собственного учета и могут быть изменены после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Описание Гостиничного комплекса апартаментов приведено в Приложении № 5 к Договору.

1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – является ориентировочной согласно проектной документации Гостиничного комплекса апартаментов.

1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в кадастровом паспорте, которая определяется по завершении строительства Гостиничного комплекса апартаментов на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.5. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, используемых Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории или возмещение затрат на их строительство (создание) (далее – «Сумма возмещения затрат на строительство») и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 Закона об участии в долевом строительстве (вознаграждение Застройщика).

1.6. Общее имущество – технические помещения инженерного назначения, а также имущество и оборудование, входящие в состав Гостиничного комплекса апартаментов, не являющиеся частями Объектов долевого строительства, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Гостиничном комплексе апартаментов, в соответствии с проектной документацией (лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, а также подземный этаж, включая

техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование и т.п.).

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

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

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Гостиничный комплекс апартаментов на земельном участке по адресу: г. Москва, Курсовой переулок, вл. 10/1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса апартаментов передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Гостиничного комплекса апартаментов на основании:

- разрешения на строительство № 77-210000-011430-2015 от 05.08.2015 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- договора № М-01-008875 от 27.05.1997 г. долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001051:1003, площадью 779 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Курсовой переулок, вл. 10/1 (номер государственной регистрации 77-01/05-8/2004-1091 от 08.07.2004 г.) в редакции дополнительных соглашений к нему.

2.3. Застройщик обязуется построить и передать Участнику Объект долевого строительства в срок до 20 декабря 2017 года (в том числе имеет право передать досрочно).

2.4. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Гостиничном комплексе апартаментов, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте в сети Интернет по адресу: www.domnabokov.ru («**Проектная декларация**»).

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

3.1. Застройщик:

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

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

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

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

3.1.5. Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации Гостиничного комплекса апартаментов, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

3.1.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от компетентных органов

разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса апартаментов направляет его нотариальную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

3.2. Участник долевого строительства:

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

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

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

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

3.2.4. Обязуется после ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса апартаментов подписать с выбранной управляющей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации (далее - «Договор управления») в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.3. Передача Объекта долевого строительства:

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

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

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

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

Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника является указание на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации, в случае если факт такого соответствия подтверждается выданным Застройщику уполномоченным органом заключением о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации и разрешением на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса апартаментов.

3.3.5. При уклонении (т.е. Участник в течение срока, установленного п. 3.3.3. настоящего Договора, не явился к принятию Объекта долевого строительства) либо немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении

двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

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

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

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

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

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

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается и представляет собой сумму цены Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1, и цены Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 2.

Цена Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1, составляет сумму в размере, установленном в Приложении № 1 к Договору, и определяется путем умножения Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м.

Цена Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 2, является окончательной и изменению не подлежит (в т.ч. в случае отклонения фактической площади Объекта).

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

Банк-эмитент: _____

Банк - исполнитель: Публичное акционерное общество Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» / АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) (место нахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ОГРН: 1027700024560, ИНН: 7736046991, корреспондентский счет 30101810500000000976 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525976).

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

Дата закрытия аккредитива: _____.

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

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

4.3. Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории или возмещение затрат на их строительство (создание), иных работ, необходимых для ввода Гостиничного комплекса апартаментов в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

4.6. Уплата суммы, указанной в п. 4.5. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору путем перечисления на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

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

4.8. Уплата суммы, указанной в п. 4.7. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

4.9. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастровых / учетных / технических обмеров / инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Гостиничного комплекса апартаментов.

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

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

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

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

5.2. Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных пп 5.3., 5.4. настоящего Договора, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

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

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме более одного месяца Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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

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

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

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

6. Гарантии и заверения

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

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

6.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, 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.

6.3. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что право аренды на указанный в п. 2.2. Договора земельный участок, на котором осуществляется строительство Гостиничного комплекса апартаментов, находится в залоге у АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), ОГРН 1027700024560, ИНН 7736046991 (далее по тексту – «Банк»), на основании Договора залога (об ипотеке) № 067-15 от «13» октября 2015 года, Договора залога (об ипотеке) № 067/1-15 от 01 июня 2016 года, заключенных между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель), в обеспечение исполнения обязательств по возврату кредита, предоставленного Банком по Договору от «25» сентября 2015 года № Мск-143/НКП-2015 о предоставлении невозобновляемой кредитной линии, Договору от 11 февраля 2016 года № Мск-156/НКП-2015 о предоставлении невозобновляемой кредитной линии, в целях осуществления финансирования проектирования и строительства Гостиничного комплекса апартаментов, в состав которого входит Объект долевого строительства.

6.4. Настоящим Застройщик заверяет Участника долевого строительства, что от Банка получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

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

7. Ответственность Сторон

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

7.2. В случае просрочки выплаты, предусмотренной пунктом 4.2 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Объекта долевого строительства, срок передачи которых нарушен, за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом об участии в долевом строительстве.

7.4. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

8. Обеспечение исполнения обязательств

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

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

9. Иные условия Договора

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

9.2. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования не уведомившая Сторона не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

9.3. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документов, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться

Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на 3 (Три) года. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

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

9.5. В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

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

9.8. 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.

10. Приложения

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

1. Характеристики и Цена Объекта долевого строительства (Приложения №№ 1,2).
2. План Объекта долевого строительства (Приложения № 3,4).
3. Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Гостиничного комплекса апартаментов (Приложение № 5).

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Атлант»

Участник долевого строительства

Адрес места нахождения: 107023,
г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 27, строение 8
Почтовый адрес: 107023, г. Москва,
ул. Электrozаводская, д. 27, строение 8
ОГРН 1137746100062, ИНН 7706788788,
КПП 77180100
р/с 40702810724000002135
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

Генеральный директор

_____ **В. П. Назаров**

**Характеристики и Цена Объекта долевого строительства
[апартаменты/ритэйл]**

№ п/п	Вид Объекта	Условный номер Объекта	Этаж	Общая проектная площадь, кв. м	Стоимость за 1 кв. м, рубли	Цена Объекта, рубли
1						
			Итого			

1. Назначение Объекта долевого строительства – нежилое

2. Состав нежилого помещения:

- _____

- _____

3. Площади частей нежилого помещения:

- _____ - _____ кв.м.

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Атлант»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ **В. П. Назаров**

Характеристики и Цена Объекта долевого строительства
(машиноместа)

№ п/п	Вид Объекта	Условный номер Объекта	Этаж	Общая проектная площадь, кв. м	Цена Объекта, рубли
1					
2					
			итого		

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Атлант»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ В. П. Назаров

Строительный адрес Гостиничного комплекса апартаментов: Москва, ЦАО, район Хамовники, пер. Курсовой, д.10/1.
Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ этаж

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Атлант»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ В.П. Назаров

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 201__ года

Строительный адрес Гостиничного комплекса апартаментов: Москва, ЦАО, район Хамовники, пер. Курсовой, д.10/1.
Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ этаж

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Атлант»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ **В.П. Назаров**

Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Гостиничного комплекса апартаментов

1. Основные характеристики Гостиничного комплекса апартаментов:

- 1.1. Вид – нежилое здание
- 1.2. Назначение – гостиница
- 1.3. Этажность – 9 этажей
- 1.4. Общая площадь - 5866,0 кв. м.
- 1.5. Материал наружных стен - железобетон
- 1.6. Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон
- 1.7. Класс энергоэффективности – В (высокий)
- 1.8. Классификация/категория сейсмостойкости – тип III

2. Оснащение Гостиничного комплекса апартаментов:

2.1. Несущие конструкции здания (фундамент, стены, колонны, пилоны, перекрытия, стены лифтовой шахты) выполнены из монолитного железобетона.

2.2. Гидроизоляция, в том числе подземной части – Полимерная ТПО мембрана Sikaplan или аналог.

2.3. Состав наружных стен:

2.3.1. Сертифицированная фасадная система с воздушным зазором

2.3.2. Отделка из натурального камня толщиной 30 мм;

2.4. Выполняется монтаж общедомовых инженерных систем, в том числе:

2.4.1. Система отопления;

2.4.2. Теплоснабжение;

2.4.3. Канализация;

2.4.4. Водоснабжение;

2.4.5. Вентиляция;

2.4.6. Кондиционирование;

2.4.7. Электротехнические системы;

2.4.8. Диспетчеризация и автоматизация;

2.4.9. Противопожарный водопровод и АУПТ (автоматическая установка спринклерного пожаротушения);

2.4.10. Автоматическая пожарная сигнализация;

2.4.11. Слаботочные системы (телефонизация, интернет, телевидение, домофон, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа);

2.5. **Основные марки инженерного оборудования и материалов** (Застройщик оставляет за собой право заменить нижеуказанные марки/фирмы-производителей на аналоги):

№ п/п	Наименование	Фирма-производитель
ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ		
1.	Приточно-вытяжные установки	Wolf Geisenfeld (Германия), Systemair GEA (Австрия)
2.	Воздушно-тепловые завесы	Frico (Швеция)/ Kampman
3.	Канальные вентиляторы	Rozenberg (Германия)/ Systemair GEA (Австрия)
4.	Огнезадерживающие клапаны общеобменной вентиляции	Вингс-М
5.	Насосы	Grundfos (Дания), Wilo (Германия)

6.	Кондиционирование	Mitsubishi Heavy (Япония) Mitsubishi Electric
7.	Паровой увлажнитель	CONDAIR CP3 Pro (Швейцария)
8.	Вентиляторы дымоудаления	Вега
9.	Противопожарные клапаны и вентиляционные решетки	Вингс-М
10.	Приборы отопления апартаментов	Радиаторы - ARBONIA (Германия) или аналог. Конвекторы KAMPMANN (Германия) или аналог.
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ		
1.	Насосы	Grundfos (Дания), Wilo (Германия)
2.	Труба канализационная чугунная	HALIFAX, Duker
3.	Насосная станция	Wilo/ Grundfoss
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ		
1.	Электрооборудование (ВРУ, щиты силовые)	ABB
2.	Осветительная арматура	ABB
3.	Приборы освещения	Технические помещения – Арктика Освещение апартаментов – в соответствии с дизайн-проектом
4.	Лючки, розетки, выключатели	Legrand
СЛАБЫЕ ТОКИ		
1.	Система домофонной связи	SIEDLE
2.	Система контроля и управления доступом	Siemens
3.	Диспетчеризация инженерного оборудования	Siemens
4.	Система охранной сигнализации	Siemens
5.	Система телевизионного наблюдения	AXIS/ Siedle
6.	Противопожарная автоматика	Siemens
ОБОРУДОВАНИЕ ИТП		
1.	Теплообменники	ALFA-LAVAL (Швеция, Россия),
2.	Циркуляционные насосы систем отопления, вентиляции, ГВС.	Grundfos (Дания), Wilo (Германия)

3.	Насосы заполнения системы отопления и вентиляции	Grundfos (Дания), Wilo (Германия)
4.	Насосные установки повышения давления	Grundfos (Дания), Wilo (Германия)
ОБОРУДОВАНИЕ СИСТЕМ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ		
1.	Приборы и оборудование систем автоматической пожарной сигнализации.	Siemens
2.	Насосная установка	Grundfos
ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
1.	Лифтовое оборудование	Thyssen

3. Оснащение Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 (далее – «Объект»):

[для апартаментов]

Планировка в соответствии с проектным решением.

3.1. Стены

Внутриквартирные стены – кирпич, монолитный железобетон

Стены в санузлах - облицовка натуральным камнем

Стены в других помещениях - оштукатурены и окрашены краской DULUX Bindo (Франция) или аналог

Возможно возведение отдельных участков несущих стен из монолитного железобетона

3.2. Потолки

Потолки - выполнены из ГКЛ по металлокаркасу, окрашены

3.3. Полы

Полы в санузлах - облицованы натуральным камнем с устройством теплого пола DEVI (Дания) или аналога

Полы в прихожей - облицованы натуральным камнем

Полы в других помещениях – паркет (инженерная доска) из твердых пород дерева

3.4. Двери

Входная дверь – деревянная / МДФ с покраской/ металлическая, шпонированные накладки в соответствии с дизайн-проектом, высота не менее 2400 мм

3.5. Окна Стеклопакеты в металлическом переплете Forster Therm Tur (Швейцария) или аналог

3.6. Кухня

Оборудуется встроенной корпусной мебелью Mk Cucine (Италия) или Siematic (Германия) или аналог

Столешница из прочных материалов – искусственный камень/ натуральный камень

Фартук - искусственный камень/стекло

Встраиваемая бытовая техника Miele или аналог (электрическая варочная панель, духовой шкаф, вытяжка, холодильник, посудомоечная машина, СВЧ печь)

Установка стиральной машины предусмотрена в хозяйственной комнате

3.7. Ванная комната и сантехническое оборудование

Санфаянс - производитель Villeroy&Boch или аналог

Душевая кабина в строительном исполнении со стеклянной дверью

Ванна - Kaldewei, сталь (Германия) или аналог.

Смесители - Gessi (Италия) или аналог.

Мебель - Rifra (Италия) или аналог.

Душевая фурнитура - Gessi (Италия) или аналог.

3.8. Светотехническое оборудование

Встраиваемые светильники и подсветки во всех помещениях ORBIT LIGHTING, LED (Бельгия) или аналог

Выводы для декоративного и центрального освещения

Управление освещением – система CJC SYSTEMS (Бельгия) или VIMAR (Италия).

Розетки и выключатели – производитель Gira (Германия) или аналог.

3.9. Кондиционирование и вентиляция

Мультизонная система кондиционирования VRF (Variable Refrigerant Flow) серии CITY MULTI R2 или аналог.

Оборудование - Mitsubishi Electric или аналог

Приточно-вытяжная вентиляция - Wolf Geisenfeld (Германия), Syatemair GEA (Австрия) или аналог

3.10. Отопление

Радиаторы - ARBONIA (Германия) или аналог.

Конвекторы KAMPMANN (Германия) или аналог.

Полотенцесушители Margarolli (Италия) или аналог.

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования и прочие обстоятельства), Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения цены Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, установленных в Приложении № 1 Договора. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком уведомления Участником с указанием произведенных изменений и обстоятельств, послуживших причиной осуществления таких изменений, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента осуществления изменений.

[для ритейла]

3.1. Объект передается в состоянии «Shell&Core»

3.2. В Объекте выполнен монтаж следующих систем:

3.2.1. система отопления (временные приборы отопления);

3.2.2. установлены пожарные извещатели;

3.2.3. установлены щиты механизации;

3.2.4. смонтировано временное освещение;

3.2.5. вентиляция и кондиционирование – выполнен ввод в Объект с установкой клапанов, запорной арматуры;

3.2.6. выполнен ввод холодной и горячей воды и установка запорного устройства, счетчика в районе Объекта без внутренней разводки.

3.2.7. Все окна и витражи - металлические стеклопакеты.

Границей между Гостиничным комплексом апатаментов, в котором расположен Объект, и Объектом является внутренняя поверхность несущих и ограждающих конструкции, окон, внутренних стен, дверей и витражей, ограничивающих эти помещения в пространстве. Сами поверхности, по которым проходит граница, относятся к Объекту.

Участник подтверждает свою осведомленность, что в Объекте расположены общедомовые транзитные коммуникации, ответственность за сохранность которых несет Участник в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности.

4. Оснащение подземной автостоянки:

4.1. Полы – полиуретановое покрытие Sikafloorc (или аналог) кварцевым песком фр.0,4-0,8 мм по грунтовке Sikafloorc 161 (или аналог).

4.2. Стены – окраска подготовленных (штукатурка, шпатлевка, грунтовка) поверхностей краской.

4.3. Потолки - окраска подготовленных (шпатлевка, грунтовка) поверхностей краской.

4.4. Устройство колёсоотбойников.

4.5. Устройство защиты колон, мест проезда.

- 4.6. Устройство разметки стояночных мест, указателей.
- 4.7. Устройство дорожных знаков и зеркал.
- 4.8. Устройство светофоров, шлагбаумов, указателей.

Застройщик:
ООО «Атлант»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ /В.П. Назаров

_____ / _____ /