

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург _____

_____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании доверенности от _____, с одной стороны, и _____ (____ г.р.), паспорт _____ выдан _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: город Екатеринбург, улица _____, д. _____ кв. _____), именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или сокращенно – **«Участник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоэтажное 2-х секционное здание гостиничного комплекса со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ПЗУ) и пристроенной трансформаторной подстанцией (№ 2 по ПЗУ), взамен сносимого объекта незавершённого строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, Кировский район, ул. 40-летия Комсомола, д.32г (далее Объект строительства/Гостиница)**, и передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п.5.1. настоящего Договора цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является указанное ниже нежилое помещение со следующими характеристиками, далее по тексту – **Помещение/Объект долевого строительства**:

- Строительный номер _____
- Этаж _____,
- Общая проектная площадь _____ кв.м.,
- Площадь лоджии (балкона) _____ кв.м.,
- Суммарная площадь _____ кв.м. (с учетом корректирующего коэффициента лоджии (1) один.)

Проектная планировка и расположение Помещения на этаже определена в Приложении №3 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства (Помещение)** с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части качества отделки и устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проектной документации и влекущие за собой увеличение цены настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

По окончании строительства адрес Гостиницы определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Екатеринбурге. То же касается номера **Помещения**.

1.3. Стороны согласовали, что суммарная проектная площадь **Помещения**, указанная в п.1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в **Помещениях**, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь **Помещения** (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется согласно замерам Бюро технической инвентаризации (БТИ).

1.4. Строительство осуществляется на основании следующих документов:

1.4.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-4156 от 23 апреля 2014 г. Срок действия разрешения до 15 апреля 2017 г

1.4.2. Договор аренды земельного участка № 7-888 от 18.10.2005 г.

1.5. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются 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. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства в редакции на момент заключения настоящего Договора.

1.6. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства многоквартирного дома размещена на сайте <http://олимп-дом.рф>.

1.7. Застройщик и Участник долевого строительства добровольно выражают готовность с момента подписания настоящего Договора совершать действия, направленные на его исполнение.

1.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по Договору, с момента государственной регистрации права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Помещение.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге: предоставленный для строительства объект, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельный участок, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объекты недвижимости.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Участник долевого строительства в течение 90 (девяносто) дней с момента подписания акта приемки-передачи Помещения обязуется совершить все необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности на Помещение.

2.1.3. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 11 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта. В ином случае, уведомления, направленные по прежнему адресу, будут считаться полученными.

2.1.4. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение Участник долевого строительства обязуется не производить в Помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Помещении и в самой Гостинице работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, за исключением случаев, когда на осуществление таких работ получено письменное согласие Застройщика, либо осуществление указанных работ осуществляется Застройщиком по поручению Участника долевого строительства.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней, с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Застройщика к передаче Помещения, приступить к принятию Помещения.

2.1.6. Участник несет бремя содержания Помещения (коммунальные и эксплуатационные платежи) с момента подписания акта приема-передачи.

2.1.7. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Застройщика к передаче Помещения, перечислить на расчетный счет Застройщика авансовый платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за предоставление коммунальных услуг.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство в полном объеме в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации.

2.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и своей готовности к передаче Помещения по акту в порядке, указанном в п. 2.2.8. настоящего Договора.

2.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Помещение, в степени готовности, установленной Приложением №1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем Договоре. При этом стороны Договора согласились, что передача Помещения может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию.

2.2.4. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства.

2.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до его передачи по акту приёма-передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.6. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области пакет документов, содержащий документацию, необходимую для оформления Участником права собственности на переданное ему Помещение.

2.2.7. Застройщик обязуется выполнить за счет средств Участника и других участников строительства все функции Заказчика-Застройщика по строительству Гостиницы, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Гостиницы.

2.2.8. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта долевого участия направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.2.9. Застройщик вправе изменять отделку фасада, мест общего пользования, придомовой территории в течение строительства, не ущемляя прав Участников долевого строительства.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Помещение передается Застройщиком Участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 3 (Трех) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

Предполагаемый срок окончания строительства Гостиницы – не позднее 2 квартала 2016 года.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Гостиницы, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Помещения, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. В случае немотивированного уклонения Участника от подписания акта приема-передачи более 15 (пятнадцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Долящику и снимает с себя ответственность за его сохранность. Риск случайной гибели переходит к Участнику.

4. Уступка прав требований по договору

4.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу производится с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания передаточного акта.

4.2. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника. Расходы по государственной регистрации несет Участник.

4.3. Уступка прав требований по Договору (до момента полной оплаты) допускается только с письменного согласия Застройщика, при этом Участник оплачивает услуги Застройщика по переоформлению в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей

4.4. Участник обязан предоставить Застройщику экземпляр договора Уступки, либо иного документа, подтверждающего Уступку прав и обязанностей по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации.

5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Стоимость Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляют _____. НДС не предусмотрен.

Стоимость Объекта долевого участия определяется как произведение стоимости одного квадратного метра на суммарную проектную площадь Помещения. Суммарная площадь состоит из суммы площадей Помещения, включая вспомогательные помещения, санузлы, а также лоджии (балконы с учетом корректирующего коэффициента 1). Суммарная площадь используется исключительно для расчета стоимости Объекта долевого строительства. Фактическая площадь определяется по данным БТИ по окончании строительства. Окончательный расчет проводится на основании обмеров БТИ. В случаях, если площадь помещения по результатам обмеров БТИ будет отличаться от суммарной проектной площади помещения, стороны обязуются произвести окончательные взаиморасчеты.

Цена Объекта долевого участия включает в себя: стоимость строительства Объекта долевого участия и общего имущества гостиницы, возмещение затрат на оформление права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий и на проведение государственной экспертизы проектной документации, возмещение затрат на приобретение объекта незавершенного строительства, подлежащего сносу, на земельном участке, на котором осуществляется строительство, строительство коммуникаций и иных инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, плату за подключение к сетям инженерного обеспечения, стоимость природоохранной и иных работ, предусмотренных проектной и разрешительной документацией, комплекс внутренней отделки согласно Приложению № 1 к договору.

5.2. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, производится согласно Приложению №2 «График внесения платежей», являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. В случае, если площадь Помещения по результатам обмеров БТИ, отраженных в техническом паспорте с учетом увеличения на площадь лоджии (балкона) окажется меньше суммарной площади Помещения более чем на 2 метра, Застройщик обязан вернуть денежные средства, исходя из стоимости Помещения, установленной п.5.1.в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента предъявления такого требования.

5.6. Поступающие на расчетный счет Застройщика денежные средства от Участника распределяются следующим образом

- в первую очередь погашается неустойка, пени, штрафы
- во вторую очередь погашается индексации за предыдущий платеж, если таковые предусмотрены графиком платежей
- в третью очередь погашаются обязательства Участника по основному платежу.

5.7. Расходы на государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности Участника на приобретаемый Объект долевого строительства в цену договора не включены и оплачиваются отдельно.

6. Ответственность сторон.

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения (т.е. два раза и более) Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% (Сто процентов) от стоимости этих работ в течение 1(одного) месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. При нарушении Застройщиком сроков передачи Участнику долевого строительства Помещения, а также иных обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены настоящего Договора за каждый день просрочки и возмещает в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Помещения, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано наступлением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами настоящего Договора своих обязательств по нему.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по договору, ввода Гостиницы в эксплуатацию и государственной регистрации и права собственности Участником долевого строительства на Помещение, а также произведения полного расчёта между Сторонами.

При этом прекращение Договора не влечёт за собой прекращение гарантийного срока и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при отказе Участника долевого строительства от уплаты цены Договора в сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также в любом ином случае, предусмотренном действующим законодательством.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. Гарантии качества

9.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приемки - передачи Объекта долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственность 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.

9.3. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Помещения и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 1 (одного) месяца с момента предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования.

10. Заключительные положения.

10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

10.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае, если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения истца с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 рабочих дней.

10.3. Споры по настоящему Договору рассматриваются в Кировском Федеральном районном суде г.Екатеринбурга/ Арбитражном суде Свердловской области в зависимости от статуса Участника долевого строительства. Применимое право-право Российской Федерации.

10.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 (пятнадцати) календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.5. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Помещения), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

10.6. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему Договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ

10.7. На момент заключения настоящего Договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1. Сведения о Помещении

Приложение № 2. График внесения платежей.

Приложение №3. Планировка Помещения

10.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, имеющих одинаковую юридическую силу.

11 Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

Участник

Приложение № 1к Договору № _____ участия в долевом
строительстве от _____ 2014 года**Сведения о Помещении (уровень отделки и внутренние инженерные сети)**

Отделочные работы, выполняемые Застройщиком:

Общая площадь, кв. м.:		Номер Помещения по проекту:	
Площадь лоджии, кв. м.:		Этаж:	
Суммарная площадь Помещения (площадь лоджии учитывается с коэф. 1) кв.м.:			
Ведомость отделки:			
Остекление лоджий и балконов.		Остекление одинарное, профиль алюминиевый.	
Пол в помещении		Монолитная плита, ламинат.	
Пол в сан.узле		Монолитная плита, стяжка, плитка керамическая	
Окна		Пластиковый профиль, двухкамерный стеклопакет, отделка откосов, установка подоконников	
Двери		Входные - металлические, внутри помещения – ламинированное ДВП.	
Потолки		Монолитная плита, выравнивание сухими смесями, окраска водоэмульсионной краской.	
Перегородки		Выравнивание и шпаклевка, оклейка обоями; кухня - оклейка обоями; ванная комната и санузел-окраска ВДА краской.	
Материал несущих стен		Монолитные железобетонные	
Отопление		Учет тепла есть, стальные радиаторы. Установка конвекторов со встроенным терморегулятором.	
Вентиляция		Вытяжная с естественным побуждением из кухню, с/узлов и ванных комнат.	
Водопровод холодного и горячего водоснабжения		Стояки (труба оцинкованная стальная) в кухне и санузле. Учет ХВС и ГВС поквартирный. Разводка - трубы металлопластиковые.	
Канализация		Поэтажные стояки (труба полипропилен) в кухне и санузле. Разводка - трубы полипропилен.	
Электрооборудование		Учет с установкой двухтарифных счетчиков, разводка по Помещению с установкой электроустановочных изделий.	
Слаботочные сети		До щита помещения - домофонная связь. До этажного щитка - телевидение, радио,	

	телефонизация.
С/приборы и электрические плиты.	Кухня-раковина и эл.плита не устанавливаются; ванная комната-раковина фаянсовая, ванна стальная; санузел-установка унитаза компакт.

Приложение № 2
к Договору № _____ участия в долевом
строительстве от _____ 2014 года

График внесения платежей

В соответствии с договором Участник долевого строительства перечисляет Застройщику денежные средства в следующем порядке:

Платежи	Дата платежа (не позднее)	Сумма, руб.
1		

ИТОГО	
-------	--

Итого, стоимость Объекта долевого строительства, исчисленная на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей. Цена Объекта долевого строительства по настоящему Договору является произведением стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) рублей на суммарную площадь квартиры.

Приложение № 3
к Договору № _____ участия в долевом
строительстве от _____ 2014 года

Планировка Помещения.