

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Доходный Дом» (ООО «Доходный Дом»), основной государственный регистрационный номер 1137746934071, ИНН 7716756778, КПП 772501001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации _____, пол: _____, дата рождения: _____ г. место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, а совместно далее именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) гостиницы с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на апартаменты (нежилое помещение) в строящейся (создаваемой) гостинице, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство гостиницы по адресу: Москва, СВАО, Северный, Дмитровское шоссе, мкр.9, № 77-189000-014130-2017, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «09» марта 2017 года;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), опубликованная в сети Интернет по адресу: www.nord-apart.ru

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», опубликованное в сети Интернет по адресу: www.nord-apart.ru

- Договора долгосрочной аренды земельного участка, в которых ООО «Доходный дом» выступает арендатором, общей площадью 6000 (шесть тысяч) кв. м. с кадастровым номером 77:02:0025013:1000, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – для проектирования и строительства гостиницы: Москва, СВАО, Северный, Дмитровское шоссе, мкр.9, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись в ЕГРП 14 октября 2010 года № 77-77-14/015/2010-570.

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) гостиницы – здание, общей площадью 13454,8 кв. м., 1- 11 этажной с подвальным этажом, каркас – монолитный железобетон, наружные стены – монолитный железобетон и мелкоштучные каменные материалы, этажные перекрытия – монолитный железобетон, класс энергетической эффективности А, сейсмическая активность в регионе отсутствует (далее – гостиница), имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию гостиницы.

1.2. Объект долевого строительства – апартаменты (нежилое помещение), назначение нежилое, предназначены для личного (семейного и индивидуального) использования, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, расположенные в гостинице по адресу: Москва, СВАО, Северный, Дмитровское шоссе, мкр.9, на земельном участке: общей площадью 6000 кв. м. с кадастровым номером 77:02:0025013:1000, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы, строящейся (создаваемой) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющие следующие проектные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж	Площадь, кв.м	Наименование помещения	Площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м

Под общей приведенной площадью Объекта долевого строительства понимается общая площадь Объекта долевого строительства, включающая площадь летних, неотапливаемых помещений (лоджий), к которой применен понижающий коэффициент – 0,5.

Описание, местонахождение и основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

- все перегородки (кроме санузлов и шахт) в апартаментах выполняются высотой в один блок;
- в апартаментах устанавливаются входные металлические двери;
- установка радиаторов отопления;
- электрическая разводка до квартирного щитка;
- установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов.
- остекление лоджий (при наличие) .

Стороны пришли к соглашению, что у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в гостинице, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Состав общего имущества гостиницы и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется по аналогии права с многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода гостиницы в эксплуатацию.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Окончательная фактическая площадь Объекта долевого строительства будет определена при проведении кадастровых работ по технической инвентаризации путем фактического обмера Объекта долевого строительства.

1.3. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения гостиницы. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, нежилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений, улично-дорожной сети и объектов благоустройства в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.4. Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство гостиницы. Почтовый адрес будет присвоен гостинице после его ввода в эксплуатацию.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) гостиницу и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы для личного (индивидуального или семейного) использования.¹

¹ В понятие «личное (индивидуальное или семейное) использование не входит понятие использование в целях производственного назначения (т.е. предназначенных для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг)

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки указанные в п. 4.1.2 настоящего Договора.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства – 1 квартал 2020 г.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика (Вознаграждение). Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

При этом денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика (вознаграждение), НДС не облагается, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

Также Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене Договора за вычетом стоимости услуг Застройщика (вознаграждение) будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств Участника долевого строительства, в любой момент времени.

Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объектов долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

3.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора должна быть изменена в случае корректировки Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

3.5. В случае изменения Общей приведенной площади объекта долевого строительства в результате обмера при проведении кадастровых работ по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров при проведении кадастровых работ Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, равной _____ (_____) **рублей 00 копеек** на Общую приведенную площадь объекта долевого строительства, выявленную в результате обмеров при проведении кадастровых работ. При этом стороны производят взаимозачеты в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Коммунальные платежи в размере, указанном в счете коммунальной службы, а также иные подобные платежи Участник долевого строительства вносит, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, по нотариальному заверению необходимых документов, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства в следующем порядке:
За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.9. Платеж производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «Доходный Дом»

Адрес местонахождения: 119334, город Москва, проезд Донской 5-й, дом 15, строение 5, комната 2266

ОГРН 1137746934071

ИНН 7716756778

КПП 772501001

Р/с 40702810100100000126 в ОАО КБ «ФорБанк»

К/с 30101810045250000074

БИК 044525074

(ВЫБРАТЬ ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании предоставления подписанного сторонами ДДУ:

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

3.10. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством РФ Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Передать Участнику долевого

строительства Объект долевого строительства в срок, не позднее 1 квартала 2020 года.

4.1.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты открытия аккредитива и предоставления Участником долевого строительства надлежащим образом оформленных документов, указанных в п.4.2.2. настоящего Договора, подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.3. Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях: строительства (создания) гостиницы в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Москвы, подлежащих исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения гостиницы к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) гостиницы; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) гостиницы, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) гостиницы к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) гостиницы к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на любые другие затраты, а также затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) гостиницы, в частности (но не ограничиваясь): на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией инвестиционного проекта по строительству гостиницы, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям; на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства гостиницы, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.); на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.; на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству гостиницы.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества гостиницы и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества гостиницы, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу.

4.1.4. Не менее чем за месяц до окончания указанного в п. 4.1.1. срока передачи Объекта направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта к передаче.

4.1.5. В случае если строительство (создание) гостиницы не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию гостиницы.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.10. Несет все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны

Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.1.11. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы:

4.1.11.1. передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности осуществления государственной регистрации прав собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства;

4.1.11.2. принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества гостиницы, включая придомовую территорию, и обеспечивать предоставление Участнику долевого строительства коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение) в Объекте долевого строительства, услуг по охране общего имущества гостиницы с момента получения разрешения на ввод гостиницы в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.8 настоящего Договора, уплатить цену настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или гостиницы немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в гостинице с целью обеспечения его жизнедеятельности.

4.2.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

4.2.7. Заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание гостиницы и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, полученной по Акта приема-передачи по содержанию общего имущества гостиницы, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества гостиницы со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть за период с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до подписания Участником долевого строительства с управляющей компанией договора, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества гостиницы и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства

лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (Десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в гостинице, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления гостиницы и/или заключения договора управления гостиницы с любой другой управляющей организацией.

Плата за содержание общего имущества гостиницы и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, заключения договора с Управляющей организацией и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, а также Акта выполнения обязательств.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. В случае не приёма или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

5.1.4. Досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться к кадастровому инженеру (организации) для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.3. Производить на Объекте работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, заключения договора с Управляющей организацией и получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права на Объект (выписки из ЕГРН).

5.2.4. Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.5. После приемки Объекта использовать его только для целей, определенных в п. 2.1. настоящего Договора..

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

5.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента, указанного в п. 5.2.3 настоящего Договора.

5.3.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в

первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию гостиницы Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) гостиницы в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес: _____

для направления ему почтовых отправлений по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

8.2. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре.

8.3. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее ____ банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, на счет ____ (наименование отделения) ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: р/с _____ в _____, к/с _____ в _____ Банка России, БИК _____, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ (Ф.И.О участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору/ Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от “___” _____ 20__ г. (указывается кредитный договор по которому дольщику предоставлены кредитные средства ПАО Сбербанк, на приобретение объекта недвижимости являющегося предметом рассматриваемого Договора)»»

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект незавершенного строительства;
- земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке гостиницы

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, массовые беспорядки, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на

исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию не более 10 суток с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя, курьером или заказным отправлением.

12.5. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

12.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

12.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один) экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

13.1. Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его неотъемлемой частью.

13.2. Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - Описание и местоположение Объекта долевого строительства.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гр. _____
дата рождения: _____, паспорт гражданина
_____, выдан _____, дата
выдачи: _____ года код подразделения:
_____, зарегистрированный по адресу:
_____.

Почтовый адрес: _____.
телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Участник долевого строительства:

_____/_____/

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Доходный Дом»

Адрес местонахождения: 119334, город Москва,
проезд Донской 5-й, дом 15, строение 5, комната
2266

ОГРН 7716756778

ИНН 7716756778

КПП 772501001

Р/с 40702810100100000126 в ОАО КБ
«ФорБанк»

К/с 30101810045250000074

БИК 044525074

Адрес электронной почты: _____

Генеральный директор

_____/_____/

Описание и местонахождение Объекта долевого строительства
Апартамент (нежилое помещение) № _____

Условный номер	Назначение	Этаж	Площадь, кв.м	Наименование помещения	Площадь, кв.м.	Общая приведенная площадь, кв.м

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

- все перегородки (кроме санузлов и шахт) выполняются высотой в один блок;
- установка входной металлической двери;
- установка радиаторов отопления;
- электрическая разводка до квартирного щитка;
- установка в оконных проемах пластиковых стеклопакетов;
- остекление лоджий (при наличии).

ПЛАН _____-го этажа, с выделенным на нем Объектом долевого строительства

«Участник долевого строительства»

_____/_____/_____

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Доходный Дом»
Генеральный директор

_____/_____/_____