

## ДОГОВОР участия в долевом строительстве № \_\_\_\_

г. Екатеринбург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Атомстройкомплекс» в лице директора управляющей компании Акционерное общество «Корпорация «Атомстройкомплекс» Минкина О.Ш., действующего на основании Устава, в лице \_\_\_\_\_ ООО АН «АТОМ» \_\_\_\_\_, действующей на основании агентского договора № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., доверенности от \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_\_ г. (зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_)** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с требованиями Федерального закона «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, 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 (создать) **Здание многоэтажного гостиничного комплекса с апартаментами, торгово-офисными помещениями, подземно-наземной автостоянкой (№№1, 2 по ПЗУ) и встроенной трансформаторной подстанцией (№1 А по ПЗУ) (Здание многоэтажного гостиничного комплекса: гостиничный блок в осях 1-5/У-Я с стилобатным блоком в осях 1-7/У-Я, 10-16/А-Ж (№1 по ПЗУ) и встроенной трансформаторной подстанцией (1А по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Радищева, дом45/Шейнкмана, дом 60, (далее – Гостиничный блок), строящийся на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0401031:10, и после получения разрешения на ввод Гостиничного блока в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного блока.**

Основные характеристики: Гостиничный блок, назначение: нежилое; количество этажей: **10 этажей** (количество подземных этажей: 1). общая площадь Гостиничного блока: **8 238,7 кв.м.** Материал наружных стен Нежилого здания: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В+, сейсмостойкость: 6 и менее баллов по шкале MSK-64 в соответствии с картой В.

1.2. **Объектом долевого строительства являются апартаменты: общей проектной площадью \_\_\_\_ кв. м, состоящий из:**

- \_\_\_\_ (\_\_\_\_) помещений (-я) площадью \_\_\_\_ кв. м. (при наличии в Объекте долевого строительства 2-х и более помещений: помещение № 1 площадью \_\_\_\_ кв.м., помещение № 2 площадью \_\_\_\_ кв.м. и т.д. с отражением соответствующих данных о номере помещения на Плане Объекта долевого строительства)<sup>1</sup>;

- \_\_\_\_\_ (площадь \_\_\_\_ кв. м.);

- \_\_\_\_\_ (площадь \_\_\_\_ кв. м.);

- санузла (площадь \_\_\_\_ кв. м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более санузлов указывается площадь каждого санузла: санузел № 1 площадью \_\_\_\_ кв.м., санузел № 2 площадью \_\_\_\_ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере санузла на Плане Объекта долевого строительства);

- ванной (площадь \_\_\_\_ кв.м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более ванн указывается площадь каждой ванной: ванная № 1 площадью \_\_\_\_ кв.м., ванная № 2 площадью \_\_\_\_ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере ванной на Плане Объекта долевого строительства),

расположенные в Гостиничном блоке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_\_ (\_\_\_\_) согласно описанию Объекта долевого строительства, указанному в п. 2.2. настоящего Договора и Плану (Приложение № 1 к настоящему Договору), создаваемому с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и подлежащая передаче ему с выполненными в ней работами и уровнем отделки согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного блока в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**Сведения о наличии в Объекте долевого строительства лоджий, балконов:**

- балкон (площадь \_\_\_\_ кв. м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более балконов указывается площадь каждого балкона: балкон № 1 площадью \_\_\_\_ кв.м., балкон № 2 площадью \_\_\_\_ кв.м с отражением соответствующих данных о номере балкона на Плане Объекта долевого строительства);

<sup>1</sup> В договоре наименование указывается в соответствии с разрешением на строительство и проектной декларацией.

- терраса (площадь \_\_\_ кв.м.) (при наличии в Объекте долевого строительства двух и более лоджий указывается площадь каждой лоджии: лоджия № 1 площадью \_\_ кв.м., лоджия № 2 площадью \_\_ кв.м. с отражением соответствующих данных о номере лоджии на Плате Объекта долевого строительства).

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства Участника долевого строительства по Договору являются апартаменты в Гостиничном блоке, определенные в п. 1.2. настоящего Договора и Приложении № 1 (план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей апартаментов являющихся Объектом долевого строительства (помещений, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Гостиничного блока к нему, а также доля в праве собственности на общее имущество Гостиничного блока.

Вариант № 1 (квартира «с отделкой»)

2.2. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства передается в следующем виде:

стены	наклейка обоев с последующей покраской
полы	Ламинат
потолки	шпатлевка с последующей покраской
оконные блоки	Алюминиевый профиль с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
Лоджии / балкон	Безрамное ограждение из закаленного стекла, отделка по проекту
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства без установки фурнитуры
потолки в санузле	покраска водоэмульсионной краской
стены в санузле	покраска водоэмульсионной краской
пол в санузле	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одного унитаза и одного умывальника (при наличии в квартире двух и более санузлов установка санфаянса в указанном объеме производится только в одном санузле по выбору Застройщика);
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
Электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

Вариант 2 (квартира «Без отделки»)

2.2. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства передается в следующем виде:

стены	штукатурка сухими смесями
полы	стяжка
потолки	без отделки
оконные блоки	Алюминиевый профиль с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
Лоджии / балкон	Безрамное ограждение из закаленного стекла, отделка по проекту
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	только в помещениях санузлов отечественного производства без установки фурнитуры
потолки в санузле	без отделки
стены в санузле	штукатурка сухими смесями
пол в санузле	стяжка
санфаянс	отечественного производства, состоит из одного унитаза и одного умывальника (при наличии в квартире двух и более санузлов установка

	санфаянса в указанном объеме производится только в одном санузле по выбору Застройщика);
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
Электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка

### Вариант 3 (Квартира «с отделкой и меблировкой»)

#### 2.2. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства передается в следующем виде:

стены	наклейка обоев с последующей покраской
полы	Ламинат
потолки	шпатлевка с последующей покраской
оконные блоки	Алюминиевый профиль с глухими и открывающимися створками (количество и расположение глухих и открывающихся створок в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы)
Лоджии / балкон	Безрамное ограждение из закаленного стекла, отделка по проекту
двери входные в квартиру	металлические типа «сейф-дверь» отечественного производства
двери межкомнатные	отечественного производства без установки фурнитуры
потолки в санузле	покраска водоэмульсионной краской
стены в санузле	покраска водоэмульсионной краской
пол в санузле	керамическая плитка отечественного производства
санфаянс	отечественного производства, состоит из одного унитаза и одного умывальника (при наличии в квартире двух и более санузлов установка санфаянса в указанном объеме производится <b>только в одном санузле по выбору Застройщика</b> );
полотенцесушитель	не предусмотрен
домофон	не предусмотрен
отопление	по проекту
Электромонтажные работы	по проекту
слаботочные сети	до этажного щитка
Кухня	установлен один кухонный гарнитур, укомплектованный вытяжкой, духовым шкафом, варочной поверхностью, смесителем, мойкой, модель и размеры по усмотрению Застройщика. Гарантии производителя мебели и техники действуют в соответствии с сертификатами и гарантийными талонами, выданными производителями на мебель и технику, установленные в квартире.
Коридор	Устанавливается один шкаф-купе, модель и размеры по усмотрению Застройщика. Гарантии производителя мебели и техники действуют в соответствии с сертификатами и гарантийными талонами, выданными производителями на мебель и технику, установленные в квартире.

2.3. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, площади балконов, лоджий, веранд и террас) определяется на основании данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после Гостиничного блока в эксплуатацию.

Стороны согласовали, что в случае, если по результатам данных кадастрового учета, проведенных специализированной организацией после ввода Гостиничного блока в эксплуатацию, общая фактическая площадь указанного в п. 1.2. Договора Объекта долевого строительства, передаваемого *Участнику долевого строительства* по Договору, увеличивается или уменьшается относительно общей проектной площади более чем на 1 кв.м., то производится пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства для окончательного взаиморасчета. Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, увеличивается или уменьшается

относительно общей проектной площади менее чем на 1 кв.м., а также в случае, если разница составляет ровно 1 кв.м., то перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится.

В случае увеличения или уменьшения общей фактической площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м. пропорциональное увеличение или уменьшение размера стоимости Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подписываемым обеими Сторонами Договора в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента уведомления *Застройщиком Участника долевого строительства* об изменении площади Объекта долевого строительства.

Указанные изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства в сравнении с общей фактической площадью Объекта долевого строительства, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства или как вина *Застройщика* или нарушение условий настоящего Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны *Застройщика*.

Существенным изменением площади Объекта долевого строительства считается превышение допустимого изменения общей проектной площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства по настоящему Договору, которое установлено в настоящем Договоре, в размере 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.4. Стороны допускают возможность корректировки *Застройщиком* проектной документации, не затрагивающей основных конструктивных элементов Объекта долевого строительства, без уведомления *Участника долевого строительства*.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства (создания) Объекта долевого строительства, на дату заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Оплата Цены договора производится *Участником долевого строительства до ввода* Гостиничного блока в эксплуатацию, в сроки и в размере, предусмотренном настоящим Договором, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в \_\_\_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления *Застройщику* (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: \_\_\_\_\_

Депонент: *Участник долевого строительства*

Бенефициар: **ООО «Компания «Атомстройкомплекс»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

#### **ВАРИАНТ № 1**

3.2.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек вносятся Депонентом до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек вносятся Депонентом до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.<sup>2</sup>

#### **ВАРИАНТ № 2**

3.2.1. **Первый платеж** за Объект долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** осуществляется за счет собственных средств путем открытия *Участником долевого строительства* безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Банк-эмитент), не позднее 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора. Об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент сообщает *Застройщику* путем направления уведомления по Email. Открытие аккредитива осуществляется на специальный эскроу-счет, открываемый *Участником долевого строительства* в \_\_\_\_\_ (Эскроу-агент).

Все расходы, связанные с открытием аккредитива, несет *Застройщик*. Условием оплаты аккредитива является предоставление архивного файла, содержащего зарегистрированный договор, совершенный в электронной форме и файл с электронной специальной регистрационной надписью о проведении государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области и копии Договора на открытый специальный эскроу-счет, предоставляемый *Участником долевого строительства*

<sup>2</sup> Срок при рассрочке не позднее \_\_\_\_\_ г.

Срок действия аккредитива – 180 (сто восемьдесят) календарных дней с момента его открытия.

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива,

- при отказе Застройщика от использования аккредитива, до истечения срока его действия.

3.2.2. Дальнейшая оплата за Объект долевого строительства производится *Участником долевого строительства* в следующем порядке:

3.2.2.1. До «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. заплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.2. До «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. заплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.3. До «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. заплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2.4. До «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г. заплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.<sup>3</sup>

3.3. Датой оплаты по настоящему Договору является дата внесения денежных средств на эскроу-счет открытый у Эскроу-агента для уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: Расчетный счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_.

#### 4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. *Застройщик* за счет привлечённых денежных средств, в том числе средств *Участника долевого строительства*, осуществляет строительство Гостиничного блока с вводом его в эксплуатацию **до 30 сентября 2022 г.**

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства: **до 31.03.2023 г.**

**Стороны допускают досрочное исполнение *Застройщиком* обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но не ранее дня получения *Застройщиком* разрешения на ввод Гостиничного блока в эксплуатацию.**

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* может быть изменен по взаимному соглашению Сторон в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке квартиры, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства *Застройщиком* и принятие его *Участником долевого строительства* осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства *Застройщик* вправе составить односторонний акт приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.5. Передача Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в т.ч. по финансированию, и после получения *Застройщиком* в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

#### 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

##### 5.1. Обязательства *Застройщика*:

5.1.1. *Застройщик* обязуется выполнить условия настоящего Договора, обеспечив заключение всех необходимых договоров на строительство Гостиничного блока и обеспечив надлежащее качество строительно-монтажных работ.

5.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в п. 1.1. настоящего Договора Гостиничный блок и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

5.1.3. *Застройщик* по почтовому адресу *Участника долевого строительства*, указанному в настоящем договоре, сообщает *Участнику долевого строительства*: о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

***Застройщик предупреждает *Участника долевого строительства* о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия *Участника долевого строительства*.***

5.1.4. При обнаружении *Участником долевого строительства* недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в разумный срок.

<sup>3</sup> Срок при рассрочке не позднее \_\_\_\_\_ г.

5.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Гостиничного блока в эксплуатацию, при условии выполнения *Участником долевого строительства* обязательств, предусмотренных настоящим Договором, приложениями к нему и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, *Застройщик* передает *Участнику долевого строительства* необходимые документы для регистрации права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства, а именно:

- справку о полной оплате;
- акт приема-передачи.

Передача документов, необходимых для регистрации права собственности, оформляется актом.

*Застройщик* передает *Участнику долевого строительства* инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Обязанность по постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет и получению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства настоящим Договором на *Застройщика* не возлагается.

## **5.2. Обязательства Участника долевого строительства:**

5.2.1. *Участник долевого строительства* обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный настоящим Договором срок и порядке уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

5.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от *Застройщика* сообщения о завершении строительства Гостиничного блока и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, *Участник долевого строительства* обязуется в установленном *Застройщиком* порядке приступить к принятию Объекта долевого строительства у *Застройщика* и подписать акт приема-передачи для регистрации в дальнейшем права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

5.2.3. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* заключает с эксплуатирующей организацией, принявшей Гостиничный блок в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. *Участник долевого строительства* вносит плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного жилого дома ставкам соразмерно доле владения площадью недвижимого имущества, начиная с момента подписания акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта, подписанного *Застройщиком* в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

5.2.4. *Участник долевого строительства* принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) без письменного разрешения *Застройщика*.

*Участник долевого строительства* принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий/балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

5.2.5. *Участник долевого строительства* обязуется не перечислять денежные средства в качестве оплаты по настоящему Договору на расчетный счет *Застройщика* до государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.6. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия *Застройщика* только после уплаты *Участником долевого строительства* цены Договора или одновременно с переводом долга на третье лицо в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. *Участник долевого строительства вправе* в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) *Застройщиком* с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, потребовать от *Застройщика* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## **6. ГАРАНТИИ**

**6.1. *Застройщик* гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.**

6.2. *Застройщик* устанавливает в рамках настоящего Договора следующие гарантийные сроки:

6.2.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения *Застройщиком* разрешения на ввод гостиничного блока в эксплуатацию.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое, конструктивные элементы, изделия, ограждающие конструкции и другое), входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания *Застройщиком* первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. При обнаружении *Участником долевого строительства* в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства *Застройщик* обязуется устранить недостатки (дефекты) за свой счет, своими и (или) привлеченными силами и средствами в технически разумный срок, согласованный *Застройщиком* с *Участником долевого строительства*, при условии, что *Участник долевого строительства* заявил о них *Застройщику* в разумный срок с момента их обнаружения. Указанный срок считается согласованным Сторонами при условии подписания Сторонами настоящего Договора Соглашения с указанием срока устранения недостатков (дефектов).

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

6.4. Стороны настоящим признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являющиеся дефектами, поскольку их наличие допускается какими-либо нормами и правилами (ГОСТ, СП, СНиП и т.п. правилами) не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства *Участником долевого строительства* и не являются основанием для отказа *Участника долевого строительства* от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа *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.

7.3. *Участник долевого строительства* несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия нанятых им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования.

7.4. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.5. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, и другие подобные обстоятельства.

7.6. *Застройщик* не несет ответственности за безопасность *Участника долевого строительства* в случае самовольного посещения строящегося Гостиничного блока.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. В случае просрочки внесения платежа *Участником долевого строительства* в соответствии с условиями настоящего Договора (просрочка в течение более чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться *Участником долевого строительства* путем единовременного внесения платежа; или просрочка внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца – в случае, если уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), **Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора** в порядке, предусмотренном ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.2. В случае расторжения настоящего Договора \_\_\_\_\_ обязан не позднее 3 рабочих дней со дня получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, перечислить Депонируемую сумму Депоненту на Текущий счет Депонента, открытый в \_\_\_\_\_.

8.3. Односторонний отказ *Участника долевого строительства* от участия в долевом строительстве допускается только по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (п. 1 ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

8.4. В случае, если *Застройщик* надлежащим образом исполняет свои обязательства перед *Участником долевого строительства* и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к *Застройщику*, *Участник долевого строительства* не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Для государственной регистрации настоящего договора *Застройщик* и *Участник долевого строительства* подают совместно заявление в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2.1. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

9.2.2. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору.

9.2.3. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

9.2.4. Настоящий Договор составлен в письменной форме.

9.2.5. В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для *Участника долевого строительства*, два - для *Застройщика*, один - для регистрирующего органа.

9.2.6. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

9.2.7. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

9.3. Рекламные конструкции на Гостиничном блоке не входят в общее имущество Гостиничного блока и по окончании строительства остаются в собственности *Застройщика*. *Застройщик* вправе самостоятельно распорядиться данными рекламными конструкциями.

9.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны *Застройщика* - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства;

-со стороны *Участника долевого строительства* – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.



9.5. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

9.8. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов *Участника долевого строительства* он обязан уведомить об этом *Застройщика* в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае *Застройщик* не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением *Участником долевого строительства* данной обязанности.

9.9. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по почтовым адресам, указанным в настоящем Договоре. При изменении адреса (почтового адреса) Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение об изменении адреса (почтового адреса) и об изменении сроков уведомления и сроков по письменным требованиям. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая Сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление. При отсутствии дополнительного соглашения о смене адреса (почтового адреса) все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по почтовому адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными, хотя бы Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при несогласовании рассматриваются судом по месту нахождения *Застройщика* в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

**9.10. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных (ого) для строительства Гостиничного блока, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельным (и) участком (ами), предоставленным (и) для строительства Гостиничного блока, его частями, правами на него, в том числе на передачу в залог в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору.**

9.11. *Участник долевого строительства* уведомлен о том, что строительство Гостиничного блока, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предназначенными для строительства объектов недвижимости в соответствии с проектом застройки квартала.

В связи с изложенным, *Участник долевого строительства* подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что

✓ на предоставленном *Застройщику* земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками), предполагается проектирование и строительство КОМПЛЕКСА объектов недвижимости, с составом которых *Участник долевого строительства* имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. *Участник долевого строительства* уведомлен также о том, что состав комплекса может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению *Застройщика* с соблюдением действующего законодательства;

✓ *Застройщиком* предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи *Участнику долевого строительства* Объекта долевого строительства, на земельном участке (земельных участках), предоставленном *Застройщику* и граничащим с земельным участком (земельными участками) могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

✓ Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой в т.ч. предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям –вода, -тепло, -энерго и т.д. снабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;

9.12. Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями *Участник долевого строительства* согласен.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией *Застройщика*, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о *Застройщике* и Проекте. Дольщик уведомлен о размещении *Застройщиком* Проектной декларации, иных требуемых действующим законодательством о долевом строительстве документов и информации, в единой информационной системе жилищного

строительства в соответствии с ФЗ № 214 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.13. Настоящим *Участник долевого строительства* в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование *Застройщиком* персональных данных *Участника долевого строительства* в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных *Участника долевого строительства* осуществляется *Застройщиком* в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. *Участник долевого строительства* подтверждает, что данное согласие действует до дня отзыва в письменной форме.

9.14. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора *Участником долевого строительства* и *Застройщиком* любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.15. К Договору прилагаются:

- план Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

9.16. Настоящий Договор прошит, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для *Участника долевого строительства*, один - для *Застройщика*.

#### 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик: ООО Компания «Атомстройкомплекс» в лице ООО АН «АТОМ»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 39, оф. 620 ИНН 6685081827/КПП 668501001 ОГРН 1156685000207 _____/_____ м.п.	дата рождения:  _____/_____/_____  _____



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ - от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_