**ДОГОВОР N 73283**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома
 (с правом одностороннего отказа от исполнения договора;
 обязательства Застройщика обеспечены поручительством)**

г. Екатеринбург "15" ноября 2016 г.

ООО «СтройМир», именуем\_\_ в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Тернового Михаила Олеговича, действующего на основании устава ООО, с одной стороны, и ООО «Критстоун», именуемый в дальнейшем "Инвестор", в лице генерального директора Денисова Максима Сергеевича, действующего на основании устава ООО, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:
 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
 1.1. Инвестор в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство осуществлять частичное финансирование строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мелиораторов, 38, а Застройщик обязуется собственными и привлеченными силами построить указанный дом в соответствии с проектной документацией и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию - передать обозначенную в настоящем Договоре квартиру, находящуюся в указанном многоквартирном доме, в собственность Инвестору. Квартира передается Инвестору без отделки.

 1.2. Объем финансирования строительства Инвестором составляет 15000000 (пятнадцать миллионов) рублей (1 % от общего объема финансирования строительства всего дома), что соответствует стоимости строительства одной квартиры, находящейся в указанном жилом доме. Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно -сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение Застройщика.

 1.3. Объем финансирования, предусмотренный п. 1.2 Договора, может быть пересмотрен Застройщиком в одностороннем порядке в сторону увеличения не более чем на 0,5 %. Пересмотр объема финансирования в сторону увеличения возможен только вследствие удорожания строительных материалов, расходов на необходимые природоохранные мероприятия, а также по другим объективным причинам, не зависящим от Застройщика. Застройщик обязан документально обосновать увеличение стоимости строительства.

 1.4. Застройщик обязуется передать в собственность Инвестора квартиру N 73, седьмой этаж, второй подъезд, общей площадью 140 (сто сорок) кв.м после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему Договору.

 1.5. В соответствии с графиком работ Застройщик обязуется обеспечить сдач в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее "20" сентября 2017 г.

 1.6. Застройка участка по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мелиораторов, 38 осуществляется на основании следующих документов:

 - строительного паспорта застройки земельного участка;
 - проекта застройки территории;
 - схемы планирования территории.
 1.7. В соответствии с действующими на территории г. Екатеринбург нормативными актами Застройщик обязан зарегистрировать настоящий инвестиционный Договор в уполномоченных органах на территории.
 2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ
 2.1. Инвестор вносит денежные средства на инвестирование строительства в объеме, предусмотренном п. 1.2 Договора, в следующем порядке:

* 50 % от суммы финансирования (семь миллионов пятьсот тысяч рублей) перечисляются Инвестором на расчетный счет Застройщика в течение 20 (двадцати) дней после заключения настоящего Договор;
* дальнейшее финансирование осуществляется в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 1).

 2.2. Плановые платежи, полученные Застройщиком, оформляются протоколом с приложением копий соответствующих финансовых документов.
 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
 3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:
 3.1.1. За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств обеспечить возведение многоквартирного дома, находящегося по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мелиораторов, 38 , в точном соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные графиком строительства сроки.

 3.1.2. Обеспечить сдачу многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Екатеринбург, ул. Мелиораторов, 38 , и оформление соответствующей документации не позднее "15"сентября 2017 г.

 3.1.3. В течение 20 (двадцати дней) со дня подписания акта о сдаче в эксплуатацию устранить замечания и оформить документы, подтверждающие право собственности Инвестора на причитающуюся ему квартиру, в соответствии с действующим законодательством с последующей регистрацией сделки и права собственности Инвестора на соответствующую квартиру в государственных органах регистрации прав на недвижимое имущество.
Примечание. Расходы по нотариальному оформлению квартиры в собственность, а также по государственной регистрации сделки и права собственности на квартиру несет Инвестор.

 3.1.4. За отдельную плату, согласованную с Инвестором, организовать и обеспечить работу по внутренней отделке подлежащей передаче Инвестору квартиры на основании отдельного договора.

 3.1.5. Представлять интересы Инвестора, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами.

 3.2. Инвестор принимает на себя следующие обязательства:
 3.2.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 1.2, в соответствии с графиком платежей.

 3.2.2. Нести затраты по содержанию и эксплуатации квартиры с момента приемки в эксплуатацию.

 3.2.3. Использовать квартиру в соответствии с ее предназначением.
 3.3. Предварительное согласие Инвестора перед оформлением ему в собственность указанного дома не требуется. Оформление производится в соответствии с

правоустанавливающими документами и настоящим Договором на инвестирование в установленном правовыми актами порядке.

 3.4. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора или расторгнуть настоящий Договор по соглашению или в судебном порядке.

 3.5. Застройщик при заключении настоящего Договора представляет Инвестору проектную документацию, отражающую планировку квартиры, характер и качество внутренней отделки квартиры, планировку этажа и т.д.

 3.6. Все изменения, предлагаемые Инвестором в части планировки квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Инвестора и оформляются дополнительным соглашением.

 3.7. Гарантийный срок, в течение которого Инвестор имеет право предъявить требование к качеству строительства, равен 3 месяцам со дня сдачи дома в эксплуатацию. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

 3.8. Стороны устанавливают, что указанная в п. 1.4 квартира, а также право на приобретение квартиры в собственность не могут служить предметом залога до момента возникновения у Инвестора права собственности.

 3.9. Инвестор вправе в любое время с согласия Застройщика переуступить свои права и передать обязанности по настоящему Договору другому лицу. Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) дней после получения от Инвестора извещения о замене лица в Договоре известить Инвестора о своем согласии на такую замену либо об отказе в даче такого согласия.

 3.10. В целях проверки платежеспособности нового лица Застройщик вправе истребовать у Инвестора любые документы, подтверждающие платежеспособность нового инвестора.

 3.11. При согласии Застройщика на уступку прав и перевод долга по Договору Застройщик обязан в течение 15 (пятнадцати) дней после получения соглашения о переуступке прав и переводе долга заключить с новым инвестором договор на долевое инвестирование строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором, либо на иных условиях, согласованных с новым инвестором.
 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
 4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

 4.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

 4.3. В случае нарушения сроков сдачи объекта Государственной комиссии, если просрочка составляет три и более месяцев, Инвестор имеет право отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив об этом Застройщика за 15 дней. При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Застройщик возвращает Инвестору сумму инвестирования в размере произведенных фактических выплат с начислением 3 % годовых за все время пользования денежными средствами Инвестора в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

 4.4. В случае просрочки выплат, предусмотренных п. 2.1 Договора, Застройщик вправе взыскать с Инвестора неустойку (пеню) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 6 ст. 5 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".
 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
 5.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдаче в эксплуатацию многоквартирного дома и передаче Инвесторам жилых помещений в счет сделанных ими инвестиций Застройщик заключает договор поручительства с ООО «ФинансБрок» на общую стоимость строительства многоквартирного дома (копия договора поручительства прилагается).
 6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)
 6.1. В период действий непреодолимой силы стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.
 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
 7.1. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом и настоящим Договором (в частности, п. 7.6 Договора).

 7.2. Инвестор обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, делающих невозможным выполнение Инвестором своих обязательств по финансированию строительства.

 7.3. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора, Инвестор должен уступить свои права и передать обязанности по Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства.

Уступка права осуществляется с письменного согласия Застройщика в порядке и сроки, установленные п.п. 3.8 - 3.9 настоящего Договора.

Застройщик и другие инвесторы вправе предлагать Инвестору лиц, которым могут быть уступлены права и переданы обязанности по настоящему Договору.

 7.4. Денежные средства, внесенные Инвестором до наступления обстоятельств, указанных в п.п. 7.2 и 7.3, возвращаются Инвестору в течение 25 дней после получения Застройщиком соответствующих сумм от лица, которому осуществлена переуступка права и перевод долга по Договору.

По соглашению сторон суммы, уплаченные Инвестором, могут быть зачтены в счет исполнения обязательств новым инвестором.

 7.5. В случае если Застройщик не даст своего согласия на уступку права и перевод долга предложенному Инвестором лицу, Застройщик будет обязан вернуть Инвестору полученные от него денежные средства в течение двух месяцев с момента получения от Инвестора письменного извещения о предполагаемой уступке прав и представления документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора.

Застройщик вправе не возвращать перечисленные Инвестором денежные средства в случае непредставления Инвестором достоверных документов, подтверждающих платежеспособность нового инвестора. В этом случае денежные средства возвращаются Инвестору в разумные сроки после подыскания Застройщиком нового инвестора.

 7.6. В случае невыполнения Инвестором обязательств при возникновении обстоятельств, предусмотренных п.п. 7.2 и 7.3 Договора, в течение двух месяцев Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств перед Инвестором и подыскать нового инвестора самостоятельно.

Застройщик обязан возвратить Инвестору внесенные последним суммы в течение 10 дней после направления извещения об одностороннем отказе от исполнения обязательств.

Застройщик вправе при этом удержать 5 % от внесенных Инвестором сумм в качестве штрафных санкций за неисполнение Инвестором своих обязательств.
 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
 8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

 8.2. Все Приложения к Договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.
 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до момента оформления необходимых документов по передаче жилого дома в собственность Инвестора в соответствии с действующим законодательством РФ.
 10. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
Застройщик:

* Юридический адрес: 834801, г. Екатеринбург, ул. Петровского, 47/10;
* Почтовый адрес: 834801, г. Екатеринбург, ул. Петровского, 47 кв. 10;
* Телефон/факс: (837) 987-17-73;
* ИНН/КПП: 7326849574/932773945;
* Расчетный счет: 73288637487394530384;
* Банк: ОАО КБ «ИнвестБанк;
* Корреспондентский счет: 73278738475493457493;
* БИК: 923778374;

Инвестор:

* Юридический адрес: 834801, г. Екатеринбург, ул. Маяковского, 37/31;
* Почтовый адрес: 834801, г. Екатеринбург, ул. Маяковского, 37/31;
* Телефон/факс: (837) 732-43-71;
* ИНН/КПП: 7326673945/327239458;
* Расчетный счет: 73277397384549349548;
* Банк: ОАО КБ «ИнвестБанк»;
* Корреспондентский счет: 88327773649549348374;
* БИК: 732779473;

ПОДПИСИ СТОРОН:
Застройщик: Инвестор:
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.О. Терновой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.С. Денисов
 (подпись) (подпись)
 М.П. М.П.