

Договор № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Улан-Удэ
2018 г.

«__» _____

Общество с ограниченной ответственностью «Союз», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Дандарова Солбона Аюшеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, __.__.____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года, код подразделения ____-____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, фактически проживающий по адресу:

_____,
именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию Строительства нежилого здания «Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ, 1 и 2 этапы строительства» по адресу: г. Улан-Удэ, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Жилой дом. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: ул. Жердева, дом 102, **кадастровый номер земельного участка 03:24:031806:24**, а Участник долевого строительства инвестирует денежные средства на строительство нежилого здания (административное здание)- Объекта долевого строительства. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое здание (административное здание) со свободной планировкой (без межкомнатных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Здание», «объект долевого строительства»), расположенного на земельном участке с кадастровым номером **03:24:031806:24**, площадью 4971, 0 кв.м.

Согласно поэтажному плану Здания (Приложение № 1 к настоящему Договору), нежилое здание имеет следующие характеристики:

материал наружных стен нежилого здания - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные,

класс энергоэффективности - В (высокий),

сейсмостойкость – 8 баллов.

Площадь: 1 364, 3 кв.м.

Нежилое здание имеет следующие проектные характеристики:

условный номер	назначение	Количество этажей	площадь здания (проектная), м ²	площадь частей здания (проектная), м ²	
				наименование помещения	площадь (проектная), м ²
Б4-1	нежилое здание	4	1 364,3	Здание	1 364,3

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Здания**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Здания. Проектная площадь Здания применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.2.1 Договора.

Фактическая площадь Здания (далее – «**Фактическая площадь Здания**»), состоящая из суммы площадей всех частей Здания, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Здания используется для определения окончательной Цены Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 2.2. Договора.

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) нежилое здание (административное здание) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Здание Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в части финансирования Договора.

1.3. Правом на оформление Здания в собственность Участник долевого строительства наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства нежилого здания. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Здание, принимает на себя Участник долевого строительства.

1.4. Указанный в [пункте 1.1](#) настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося нежилого здания. После приемки и ввода нежилого здания в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2. Цена договора, платежи и расчеты.

- Цена Договора на момент его заключения составляет сумму в размере _____ руб лей, НДС не облагается, при этом:

цена одного квадратного метра общей площади Здания составляет _____ рублей.

Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев изменения общей фактической площади Здания по отношению к проектной.

- В случае увеличения общей фактической площади Здания, согласно обмерам специализированной организации, против общей проектной площади, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной площади здания исходя из цены одного

квадратного метра общей площади Здания, установленной в п. 2.1. Договора, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления (сообщения) от Застройщика.

В случае уменьшения общей фактической площади Здания согласно обмерам специализированной организации, против общей проектной площади, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость недополученной площади Здания исходя из одного квадратного метра общей площади Здания, установленной в п. 2.1. Договора, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления (сообщения) от Застройщика.

В указанных случаях цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Оплата Участником долевого строительства Цены договора производится в следующем порядке:

2.3.1. Участник оплачивает сумму в размере _____ рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

• Обязанности сторон

• Обязанности Застройщика:

• В соответствии с утвержденной проектной документацией осуществляет строительство нежилого здания «Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ, 1 и 2 этапы строительства» по адресу: г. Улан-Удэ, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир Жилой дом. Участок находится примерно в 140 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: ул. Жердева, дом 102, кадастровый номер земельного участка 03:24:031806:24.

• Строительство нежилого здания осуществляется без чистовой отделки и установки инженерного оборудования.

Проектной документацией на нежилого здания **предусмотрены:**

- установка двустворчатой входной двери из ПВХ.
- установка оконных блоков из ПВХ, электросчетчика, счетчика учета тепла, приборов отопления;
- выдача счетчиков учета расхода холодной и горячей воды, пожарных извещателей, шлангов пожаротушения;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации, разводка электропроводки.
- чистовая отделка помещения, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, оклейка стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутренних дверей, установка пластиковых подоконников, устройство откосов.
- установка инженерного оборудования в помещении, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в том числе разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и канализации, пожарной сигнализации, розеток, выключателей, патронов, электроплит.

• До ввода нежилого здания в эксплуатацию Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части изменения целевого

назначения части строящегося нежилого здания и строительства пристроенных помещений к нему.

- Срок ввода нежилого здания в эксплуатацию – III квартал 2020 г. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства. Срок передачи Здания Участнику долевого строительства - в течение трех месяцев после ввода нежилого здания в эксплуатацию.

- В случае если строительство нежилого здания не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1.4. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Здания. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Здания Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.6. Застройщик после ввода нежилого здания в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

3.1.7. Фактическая площадь здания уточняется по данным обмера специализированной организацией.

3.1.8. Застройщик после ввода нежилого здания в эксплуатацию для управления нежилым зданием домом предлагает управляющую организацию.

3.1.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Здание, за исключением технологического и инженерного оборудования — пять лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав нежилого здания - три года со дня подписания первого передаточного акта.

3.1.10. В течение трех месяцев после ввода нежилого здания в эксплуатацию и полного объема осуществления Участником долевого строительства финансирования строительства в соответствии с разделом 2 настоящего договора Застройщик передает объект долевого строительства и документы, необходимые для оформления права собственности. При уклонении Участника долевого строительства от принятия помещения в предусмотренный срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня ввода нежилого здания в эксплуатацию вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

3.1.11. Сообщение о завершении строительства объекта долевого строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, о необходимости принятия объекта долевого строительства, и иные, могут быть направлены Участнику долевого строительства почтовым отправлением, СМС-сообщением на номер мобильного телефона или направлением телефонограммы на номер мобильного телефона по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

С момента поступления СМС-сообщения, телефонограммы от Застройщика Участник долевого строительства считается извещенным об обстоятельствах, изложенных в абзаце первом.

В случае изменения номера мобильного телефона, адреса регистрации и иных сведений Участник долевого строительства обязуется в течение трех дней уведомить об этом Застройщика. В случае несвоевременного уведомления или не уведомления Участником долевого строительства обязанность по направлению сообщению, писем,

уведомлений, направленные Застройщиком по реквизитам, указанным в договоре, считается исполненной надлежащим образом.

3.1.12. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) нежилого здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке нежилое здание.

3.1.13. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами [передаточного акта](#) (в том числе одностороннего акта). Риск случайной гибели или случайного повреждения здания до его передачи Участнику долевого строительства по [передаточному акту](#) (в том числе одностороннего акта) несет Застройщик.

- **Обязанности Участника долевого строительства:**

- Своевременно и в полном объеме осуществлять финансирование строительства вышеуказанного нежилого здания в пределах долевого участия в соответствии с Разделом 2 настоящего договора. При наличии задолженности Участника долевого строительства за подлежащий передаче объект Застройщик после ввода объекта в эксплуатацию вправе не передавать объект долевого участия до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору.

В случае невыполнения условий оплаты, указанных в Разделе 2, Застройщик имеет право расторгнуть договор о долевом участии в строительстве здания в одностороннем внесудебном порядке или произвести перерасчет на сумму остатка согласно действующей рыночной цене на момент задолженности.

- Принять по акту приема-передачи помещение, являющееся предметом настоящего договора и соответствующее условиям п. 3.1.6.

- С даты подписания акта приема-передачи (в том числе одностороннего акта), не зависимо от факта проживания и оформления помещения в собственность, оплачивать все расходы по содержанию помещения (коммунальные услуги, другие эксплуатационные расходы).

- За свой счет оплатить расходы, связанные с оформлением прав собственности Здания, а именно: регистрацию права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

- Не вправе самостоятельно изменять системы отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и электроснабжения.

- Участник долевого строительства вправе до ввода нежилого здания в эксплуатацию и с письменного согласия Застройщика, переуступить свои права на полностью (100%) оплаченное помещение третьему лицу при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего договора.

- С момента ввода нежилого здания в эксплуатацию заключить договоры на управление и предоставление коммунальных услуг с предложенной Застройщиком управляющей организацией.

- **Ответственность сторон**

- 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. Обязательства по оплате считаются надлежащим образом исполненными в момент фактического зачисления денежных средств на счет или в кассу Застройщика.

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

- Участник долевого строительства вправе предъявить требования к Застройщику в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

• Порядок разрешения споров

- Споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем переговоров.

- В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, споры подлежат разрешению в суде в установленном законом порядке.

6. Порядок изменения и дополнения договора

- Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

- Расторжение договора производится по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента передачи Помещения Участнику долевого строительства.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора Стороны несут в размере и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Форс-мажорные обстоятельства

- Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние и за

возникновение которых не несут ответственности, например: землетрясение, наводнение, а также забастовки, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

- В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме, телеграммой или факсом.

9. Прочие условия

- Застройщик в течение гарантийного срока установленного заводом-изготовителем гарантирует нормальную работу инженерных приборов и оборудования переданной Участнику долевого строительства нежилого здания, за исключением случая преднамеренного повреждения их третьими лицами.

- Если в период гарантийной эксплуатации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации обнаружатся недостатки, не позволяющие продолжить нормальную эксплуатацию Здания, гарантийный срок продлевается до их устранения. Наличие недостатков и срок их устранения фиксируется в двустороннем акте Застройщика и Участника долевого строительства.

- В состав общего имущества, находящегося в общей долевой собственности, входят - Здания, в которых непосредственно расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, венткамеры, электрощитовые, коридоры, лестничные марши и площадки, вестибюль, чердаки, наружные и внутренние сети водопровода, канализации, электро- и теплоснабжения, земельный участок, на котором находится нежилое здание с элементами озеленения и благоустройства.

- Установленное в здании оператором связи оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и плата за его размещение в здании с Участников долевого строительства взиматься не будет.

- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

- Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Застройщика, один - у Участника долевого строительства, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

- Приложение к договору:

9.7.1. поэтажный план Помещения – на 1 л.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

10.1. «Застройщик»

ООО «Союз»,

670047, РБ, г. Улан-Удэ, ул. Военная, 5-й проезд, д. 35.

ИНН 0323395684 КПП 032301001

р/с **40702810415030001364** Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

к/с 30101810200000000777

БИК 040407777

Конт. Тел. 8(3012) 41-41-41, 8(3012) 706-400

Генеральный директор _____ / Дандаров С.А.
М.П.

• «Участник долевого строительства»:

_____, __.__.____ года рождения, паспорт серии
_____ № _____ выдан

_____.____.____ года, код
подразделения ____ - ____, зарегистрированный (-ая) по адресу:

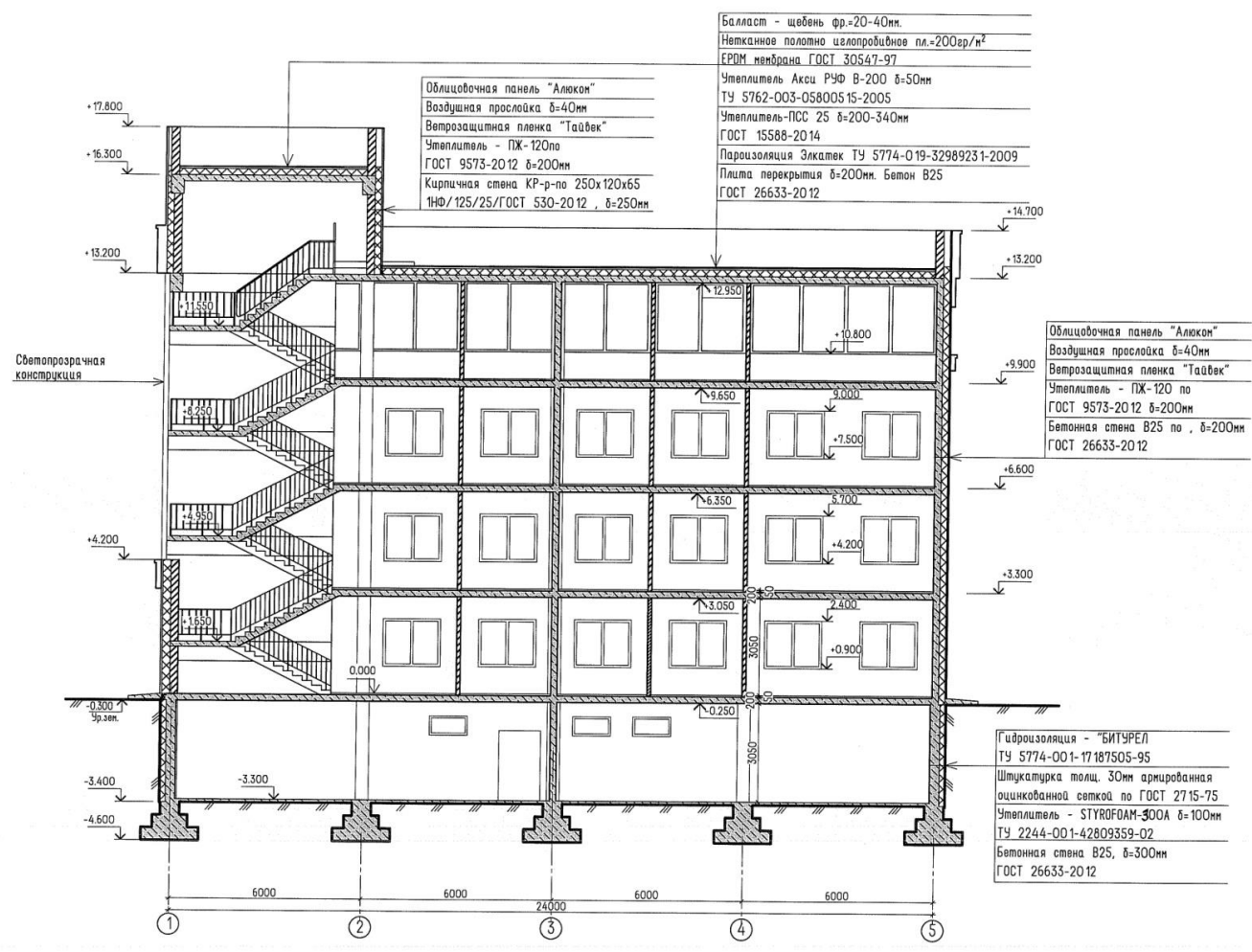
_____, фактически проживающий по адресу:

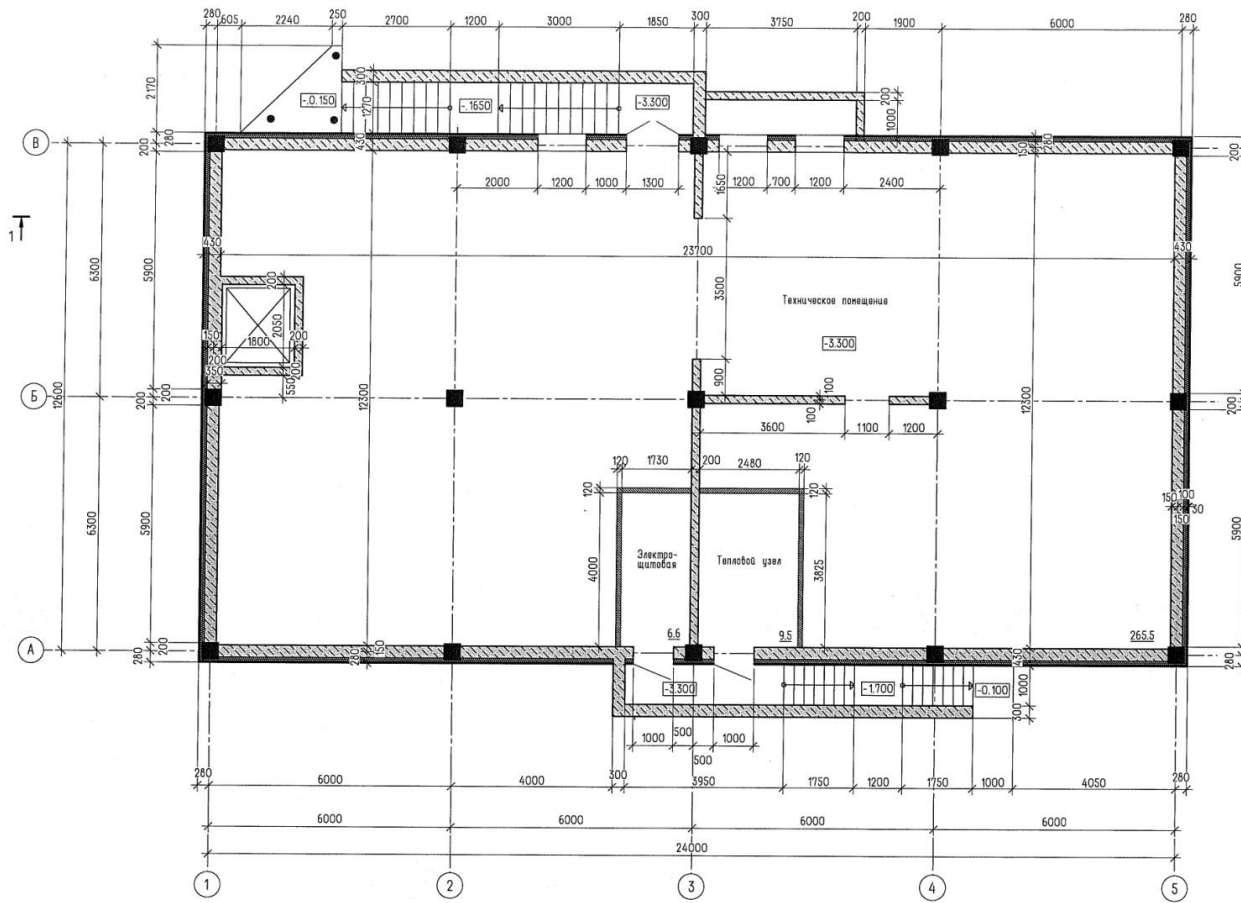
_____,
Конт.тел. _____

_____ / _____




Разрез 1-1

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



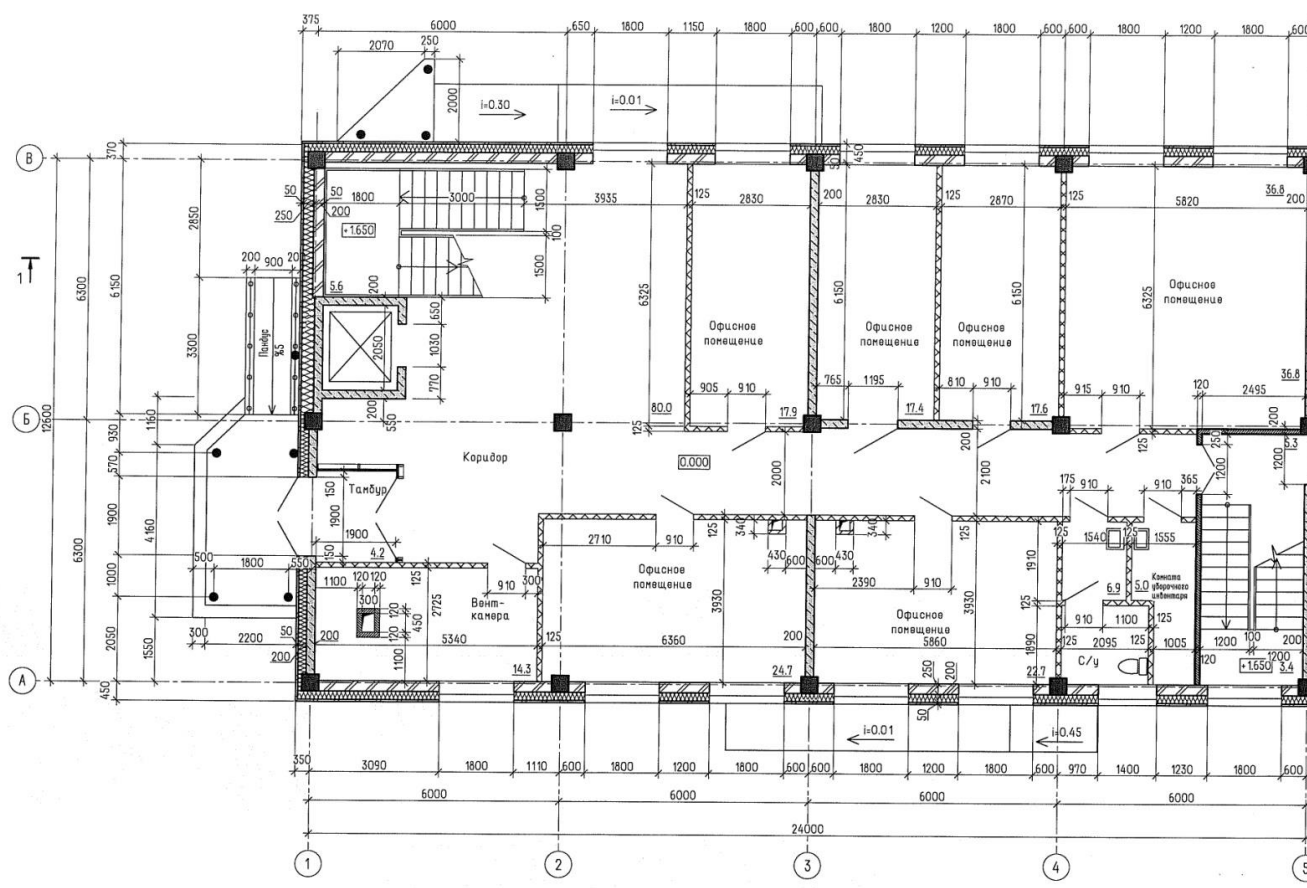


Инв. № подл.	Полн. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------





- Условные обозначения:
-  Бетон В25
 -  Утеплитель ПЖ-120 по ГОСТ 9573-2012
 -  Кладка из кирпича КР-р-по 250x120x65/ИФ/125/2/25/ГОСТ 530-2012



Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.			Радинав Б.Ж.	<i>[Signature]</i>	03.12.2012
Н.контр.			Цырендильков	<i>[Signature]</i>	
ГИП			Карпов П.В.	<i>[Signature]</i>	

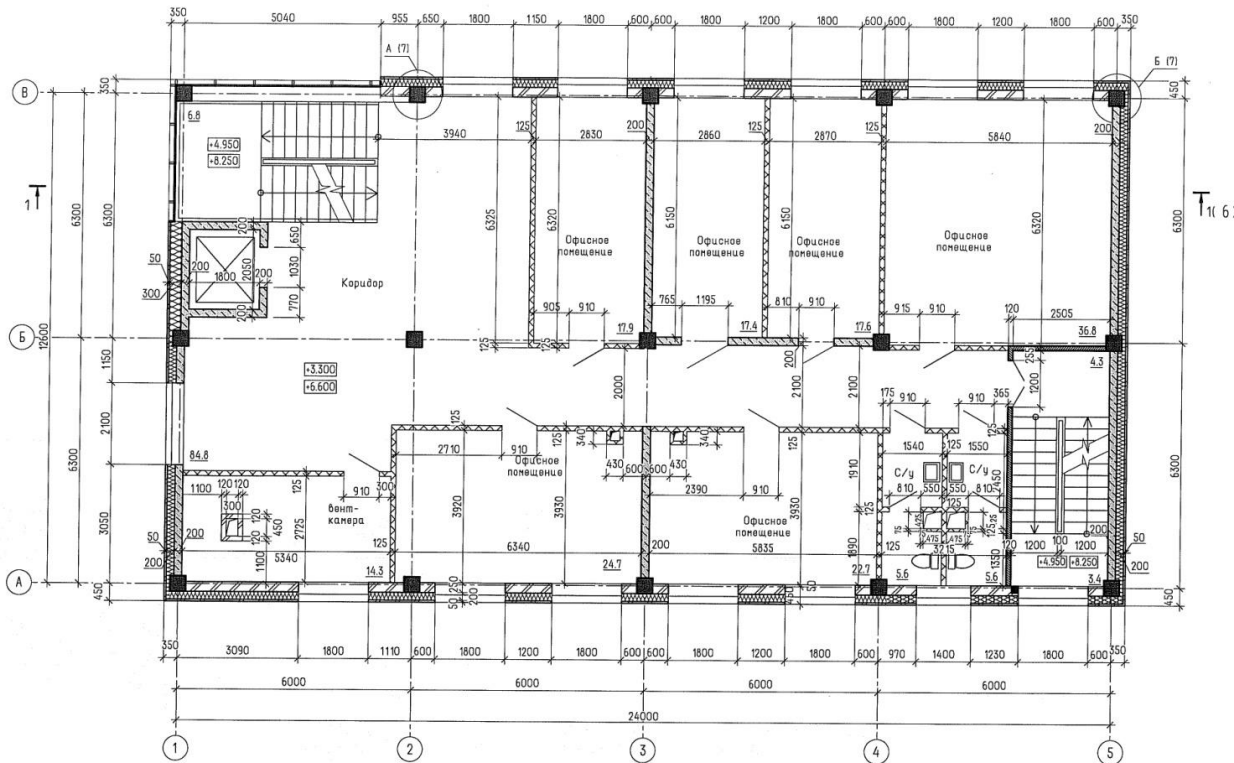
Многофункциональный
по ул. Жердева Октябрьского
Административное здание
План на отм. -3.300







Лист № подл.	Проект и дата	Взам. инв. №
--------------	---------------	--------------

- Условные обозначения:
-  Бетон В25
 -  Утеплитель ПЖ-120 по ГОСТ 9573-2012
 -  Кладка из кирпича КР-р-на 250x120x65/110Ф/125/2/25/ ГОСТ 530-2012
 -  ГКЛ

Многофункциональное по ул. Жердева Октябрьского района					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Разраб.	Радионов Е.Ж.		22.12.2015
Административное здание					
План на отм. 0.000					
Н.контр.	Цырендылыков				
ГИП	Гарипов П.В.				

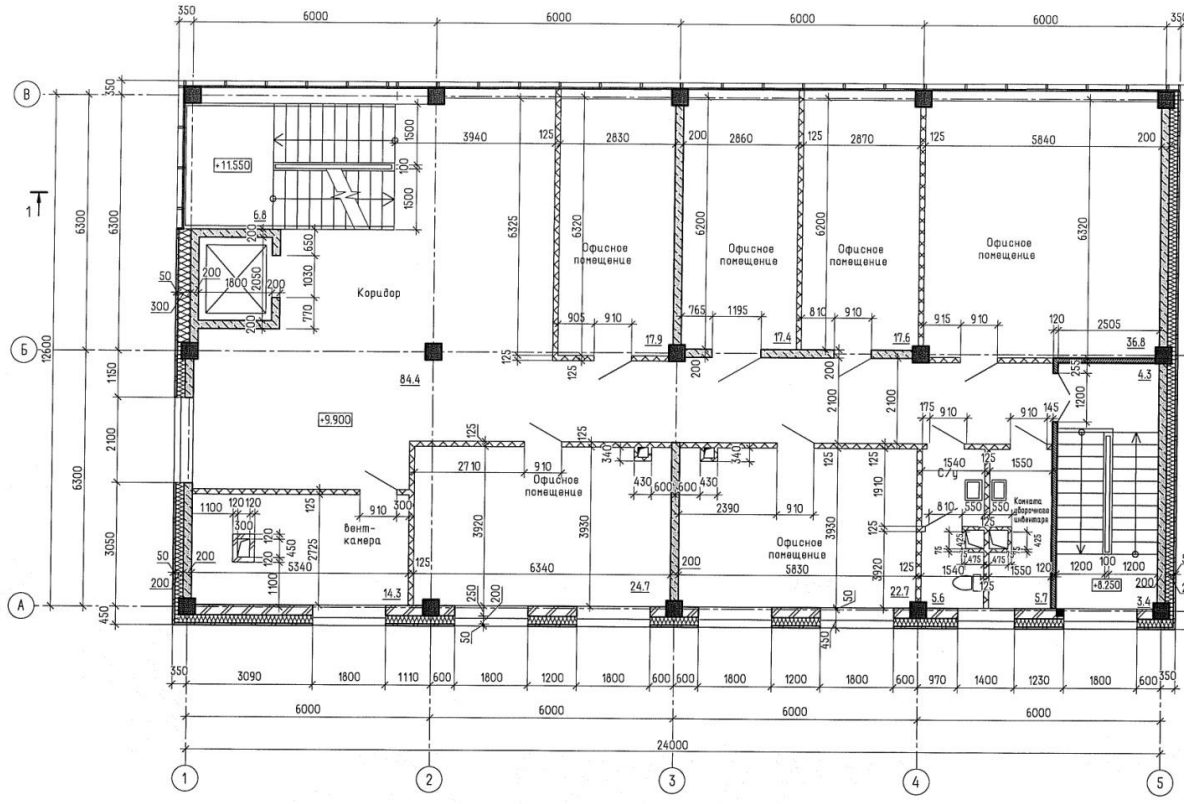


Условные обозначения:

-  Бетон В25
-  Утеплитель ПК-120 по ГОСТ 9573-2012
-  Кладка из кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/125/2/25/ГОСТ 530-2012
-  ГКЛ





					Многофункциональная застр.	
					по ул. Жердева Октябрьского район	
Изм.	Кол-во	Лист	Имя	Подп.	Дата	Статус
Разраб.	1	1	Радинав Б.Ж.	<i>[Signature]</i>	22.12.2014	Административное здание
Исполн.			Цырендильков	<i>[Signature]</i>		План на отв. +3.300,+6.600
ГИП			Барышев П.В.	<i>[Signature]</i>		п 000

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Лист



Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Условные обозначения:

-  Бетон В25
-  Утеплитель ПК-120 по ГОСТ 9573-2012
-  Кладка из кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/125/2/25/ГОСТ 530-2012
-  ГКЛ

Изм.	Кол.ч.	Лист	Маск.	Подп.	Дата
Разр.		Радаев Б.Ж.			22.12.2014
Н.контр.		Цырендыльков			
ГИП		Гарипов П.В.			

Многофункциональ
по ул. Жердеда Октябрьско
Административное здание
План на втк. +9.900

