

Рязанская область, г. Рязань, ул. Семашко,  
д. 14, эт. 2, пом. 10, оф.210  
адрес электронной почты: egtcn@mail.ru,  
тел./факс 8-4912-52-12-52

**ДОГОВОР № {Номер}**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Рязань

{Дата}

**Общество с ограниченной ответственностью «ЕГЦН»**, действующее от имени и за счет общества с ограниченной ответственностью **«Комфортное жилье-3»** (далее – **«Застройщик»**), на основании агентского договора № 10/11-2017 от 10.11.2017г. и доверенности № 62 АБ 1046721 от 27 ноября 2017 г., удостоверенной Кобзевой Аллой Викторовной, нотариусом нотариального округа город Рязань., зарегистрирована в реестре за № 2-2674, в лице директора Захаровой Екатерины Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Агент Застройщика»**, с одной стороны, {Представление Участников}, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник(и)»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения.**

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Объект долевого строительства** – Нежилое помещение (Кладовка).

**Расчетная площадь Нежилого помещения** (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору общая площадь нежилого помещения.

**Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, на которое у Участника возникает право общей долевой собственности, и подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, боксы для хранения автомобилей, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа, машино-места и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Нежилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Переустройство Кладовки** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Кладовке относительно изначальной проектной документации по Дому.

**Перепланировка Кладовки** – изменение конфигурации Кладовки, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации Кладовки, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Дом и (или) Кладовку.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Существенное нарушение требований к качеству Нежилого помещения** - проявление существенного недостатка Кладовки, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, и/или продление срока действия разрешения на строительство на 3 (три) и более года.

**Существенное изменение размера Нежилого помещения** – изменение фактической расчетной площади относительно проектной расчетной площади Кладовки более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Стороны настоящего Договора** – Участник и Агент Застройщика как представитель Застройщика, действующий от его имени.

## **Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика, Агента Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков.

2.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства Дома:

- залог - в порядке, установленном статьями 13-15 Закона;
- для повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик в соответствии с Законом осуществляет обязательное отчисление (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» - ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429 (Компенсационный фонд долевого строительства).

## **Статья 3. Предмет Договора.**

3.1. По настоящему Договору Агент Застройщика обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства от имени Застройщика, который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Агенту Застройщика Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4

настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **Нежилого помещения - Кладовки, назначение – нежилое, № {СтроительныйНомер} (строительный), находящегося в подвальной этаже Дома, расположенного по строительному адресу: г. Рязань, ул. Полетаева, д. 25, корп. 2 (далее - «Кладовка»), на земельном участке с кадастровым (условным) номером 62:29:0070011:1, расположенном по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Полетаева, д. 25, корп. 2 (Железнодорожный район).**

Основные характеристики дома:

Многоквартирный жилой дом и подземная стоянка автомобилей на 70 мест, этажность дома – 12 (количество этажей -13, включая подземный этаж); общая площадь дома – 12937,44 кв.м, общая площадь подземной стоянки автомобилей – 2682,02 кв.м; материал наружных стен и поэтажных перекрытий дома – монолитный железобетонный каркас, газосиликатные блоки, облицовка керамическим кирпичом, материал перекрытий – монолитные железобетонные, здание стоянки автомобилей – каркасно-монолитное; класс энергоэффективности – «В», высокое; сейсмостойкость – взята в соответствии с зоной сейсмической активности.

3.2.1. Проектные площади Нежилого помещения:

Площадь Нежилого помещения {ПроектнаяПлощадь} ({ПроектнаяПлощадьПрописью}) кв.м.

3.2.2. Расположение и планировка Нежилого помещения указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Нежилое помещение передается Участнику в следующем состоянии:

- с черновой стяжкой пола;
- с входной дверью;
- с точкой освещения.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Нежилого помещения, окончательная Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

3.3. Допускается изменение общей площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, по отношению к площади, указанной в настоящем Договоре, но не более установленного законодательством размера.

3.4. Размеры долей Участников: {ДолиУчастников}.

#### **Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Нежилого помещения – {РасчетнаяПлощадь} ({РасчетнаяПлощадьПрописью}) кв.м.

4.2. Цена Договора составляет {СуммаДоговора} ({СуммаДоговораПрописью}).

Цена Договора складывается из стоимости проектной расчетной площади Нежилого помещения по цене 1 (одного) кв.м. в сумме {ЦенаЗаМ2} ({ЦенаЗаМ2Прописью}).

В указанную Цену также включается стоимость услуг Застройщика в размере 500 (пятьсот) рублей за квадратный метр, рассчитанная с расчетной площади Нежилого помещения, указанной в п. 4.1 Договора.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в соответствии с п.4.4. и п.4.5. настоящего Договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

Сторонами согласовано, что Цена Договора включает в себя в том числе возмещение расходов Застройщика на строительство Дома (включая основные обязательства и проценты по кредитным, заемным средствам, привлеченным для осуществления указанных расходов), понесенных им до и после заключения настоящего Договора..

4.3. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:

{ГрафикПлатежей}

4.4. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость расчетной площади Нежилого помещения, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади нежилых помещений в Доме, определенной Агентом Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади нежилых помещений в Доме на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору или Акте приема передачи на нежилое помещение.

4.5. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Нежилого помещения в следующем порядке:

4.5.1. Если в Нежилом помещении не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, то:

- в случае, если площадь Нежилого помещения увеличилась, то Участник компенсирует Застройщику финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора;

- в случае, если площадь Нежилого помещения уменьшилась на величину более 0,5 кв.м, то Застройщик компенсирует Участнику его финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора;

- в случае, если площадь Нежилого помещения уменьшилась на величину 0,5 кв.м и менее, то Застройщик не компенсирует Участнику его финансовые потери

4.5.2. Если в Нежилом помещении были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.5.2.1. если фактическая расчетная площадь Нежилого помещения меньше его проектной расчетной площади, то Агент Застройщика не компенсирует Участнику данную разницу;

4.5.2.2. если фактическая расчетная площадь Нежилого помещения больше его проектной расчетной площади, то Участник компенсирует Агенту Застройщика разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.6. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора (либо окончательная цена указывается в акте приема-передачи объекта долевого строительства), в том числе с учетом дополнительного платежа Участника за работы по переустройству, перепланировке или за отделочные ремонтные работы (в случае их проведения в Нежилом помещении в порядке п.5.1.3. Договора).

4.7. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет либо в кассу Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет либо в кассу Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Агента Застройщика Нежилое помещение путем подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Нежилое помещение не производить в Нежилом помещении без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Нежилом помещении, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Агентом Застройщика.

5.1.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Нежилое помещение не пользоваться в Нежилом помещении электроэнергией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Агентом Застройщика.

5.1.5. Немедленно уведомлять Агента Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Агента Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией; все связанные с неисполнением этой обязанности риски несет Участник.

5.1.6. Участник обязан в указанный Агентом Застройщика срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Агента Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.2. Участник по рекомендации Застройщика, Агента Застройщика об обеспечении управления Домом с соблюдением требований законодательства осуществляет выбор способа управления:

- товарищество собственников жилья - путем вступления в члены товарищества собственников жилья;
- непосредственное управление собственниками помещений в Доме - путем заключения договоров со снабжающими организациями, договоров на услуги по обслуживанию и эксплуатации Дома и др.;
- управление Домом управляющей организацией - путем заключения договора управления с соответствующей организацией.

5.3. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

5.4. Участник выражает свое согласие на образование земельного участка, в отношении которого у Участника в соответствии с жилищным и земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

#### **5.5. Агент Застройщика обязан:**

5.5.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.5.2. Известить Участника о готовности Нежилого помещения к передаче.

5.5.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать в Нежилое помещение, в свой офис или офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.5.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Нежилого помещения.

5.5.5. Передать Участнику Нежилое помещение при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5.6. Выполнять все поручения Застройщика, связанные с реализацией настоящего Договора.

5.5.7. Агент Застройщика вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Нежилого помещения.

## **Статья 6. Порядок и срок передачи Нежилого помещения.**

6.1. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома Агент Застройщика уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления сообщения приступить к технической приемке Нежилого помещения и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают **Акт приема-передачи** Нежилого помещения.

6.2. При наличии у Участника денежной задолженности окончательная передача Нежилого помещения по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Нежилого помещения при ее технической передаче Участник и Агент Застройщика делают отметку о выявленных недостатках в **Листе осмотра**.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 45 (сорока пяти) дней. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

6.4. По **Акту приема - передачи** Участник получает ключи и допуск в Нежилое помещение согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы по разрешению Застройщика в порядке п.5.1.3. Договора, пользоваться электричеством.

С момента подписания **Акта приема - передачи** Участник несет риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Нежилого помещения, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Нежилое помещение.

6.5. В срок по 31 декабря 2021 года включительно Агент Застройщика передает Нежилое помещение Участнику для государственной регистрации права собственности.

II квартал 2021 года – планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и без денежных задолженностей Участника, Агент Застройщика обязан окончательно передать Нежилое помещение Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Нежилого помещения для государственной регистрации права собственности Участника на Нежилое помещение.

6.7. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Нежилого помещения к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. С момента отправления сообщения Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Нежилого помещения по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Нежилого помещения по вине Участника, Агент Застройщика через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства.

6.9. С момента передачи Нежилого помещения Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Агентом Застройщика одностороннего Акта) бремя содержания Нежилого помещения несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Нежилого помещения (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Нежилого помещения Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Агент Застройщика в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Нежилого помещения, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Нежилого помещения Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.10.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Агенту Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора;

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.10.1. Договора, Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Нежилого помещения, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Агента Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо возврата письма без указания причин возврата либо с указанием иных причин возврата. При этом Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Агентом Застройщика обязательств по передаче Нежилого помещения в установленный Договором срок.

Все убытки Агента Застройщика и/или Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Нежилого помещения для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

## **Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников объектов недвижимости в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома, вследствие чего к нему подлежат применения последствия и ответственность, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. Обязательство Агента Застройщика по соблюдению срока передачи Нежилого помещения считается исполненным с момента подписания Сторонами **Акта приема-передачи** и допуска в Нежилое помещение.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения. Все обязательства Агента Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта приема-передачи Нежилого помещения.

7.5. По решению Агента Застройщика Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора могут не оформляться. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Акта приема-передачи.

### **Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Агент Застройщика обязан передать Участнику Нежилое помещение, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Нежилого помещения, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Нежилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Нежилого помещения, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Нежилого помещения;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Нежилого помещения. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Нежилого помещения от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Нежилого помещения;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в **Листе осмотра** и допуска в Нежилое помещение (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.5. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Нежилого помещения, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

### **Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком, и письменного согласия Банка – кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

9.1.1. Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента



подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения (составления Агентом Застройщика одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Нежилое помещение в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сособственниками.

9.6. Участник в случае возникновения у него такой необходимости поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере **7000 (Семь тысяч)** рублей, НДС не облагается.

#### **Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Нежилое помещение.**

10.1. Право собственности Участника на Нежилое помещение возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Нежилое помещение у Участника возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение.

#### **Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств в порядке, предусмотренном статьей 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора, т.е. расторжение Договора по инициативе Участника допускается с обязательным возмещением Агенту Застройщика убытков, понесенных им в связи с досрочным расторжением Договора.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. В случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

11.7. Если в Нежилом помещении были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Нежилого помещения, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

## **Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Агент Застройщика не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения застройщика.

12.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника он возмещает Агенту Застройщика все документально подтвержденные убытки, связанные с исполнением последним настоящего Договора.

Стороны особо оговорили, что при наличии обстоятельств, указанных в абзаце первом настоящего пункта Агент Застройщика вправе уменьшить размер полагающихся возврату Участнику уплаченных им денежных средств на сумму документально подтвержденных Агентом Застройщика убытков. При этом Агент Застройщика в обязательном порядке предоставляет Участнику письменное обоснование понесенных им убытков с приложением копий и предоставлением оригиналов (по запросу для обозрения) всех платежных документов (платежные поручения, акты, счета и т.п.), подтверждающих понесенные Агентом Застройщика расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

## **Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения

обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового и ненормативно-правового акта органами государственной власти или местного самоуправления, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

#### **Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Агента Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один – для Застройщика и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.3. Приложение №1 к Договору: план Этажа расположения Нежилого помещения.

#### **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

##### **УЧАСТНИК(И):**

{Участники}

##### **Банковские реквизиты ЗАСТРОЙЩИКА:**

*(для перечисления платежей по Договору)*

**Общество с ограниченной ответственностью «Комфортное жилье-3»**

ОГРН 1166234071244, ИНН/КПП 6230099370/623001001

р/с 40702810853000006322 в Рязанском отделении № 8606 ПАО Сбербанк.

к/с 30101810500000000614, БИК 046126614

##### **АГЕНТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЕГЦН»**

Адрес юридический: 390005, г. Рязань, ул. Семашко, д.14, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/10/210.

Адрес почтовый: 390005, г. Рязань, ул. Семашко, д.14, эт. 2, пом. 10, оф.210.

ИНН/КПП 6234155770/623001001

ОГРН 1166234058121

р/с 40702810953000001227 в ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

ООО «ЕГЦН» \_\_\_\_\_ /Захарова Е.Е./

Приложение № 1 к договору № {Номер} от {Дата}

{ПланировкаФото}

**УЧАСТНИК(И):**

{Участники}

**АГЕНТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЕГЦН»**

Адрес юридический: 390005, г. Рязань, ул. Семашко, д.14, ЭТ/ПОМ/ОФ 2/10/210.

Адрес почтовый: 390005, г. Рязань, ул. Семашко, д.14, эт. 2, пом. 10, оф.210.

ИНН/КПП 6234155770/623001001

ОГРН 1166234058121

р/с 40702810953000001227 в ПАО Сбербанк г. Рязань

к/с 30101810500000000614

БИК 046126614

ООО «ЕГЦН»

\_\_\_\_\_/Захарова Е.Е./