

В связи с применением условий об ипотеке, прочих индивидуальных условий, условий проводимых акций и прочее, некоторые условия, содержащиеся в данном типовом договоре, будут отличаться от условий конкретного договора, предлагаемого к заключению.

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Тула

_____года

Общество с ограниченной ответственностью «Тульский завод железобетонных изделий», в лице Директора Денисовой Ольги Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и _____ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

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

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

Объект долевого строительства – Нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору.

Общая проектная площадь Нежилого помещения – общая площадь Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Общая фактическая площадь Нежилого помещения – Общая площадь Нежилого помещения согласно данным технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером по окончании его строительства.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома относительно проектной документации на строительство Дома.

Переустройство Нежилого помещения - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования относительно проектной документации на строительство Дома.

Перепланировка Нежилого помещения - изменение его конфигурации относительно проектной документации по Дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Нежилого помещения, требующее внесения изменения в Документ – технический план на Дом и (или) технический план или документ технической инвентаризации Нежилого помещения.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства

Существенное нарушение требований к качеству Нежилого помещения - проявление существенного недостатка Нежилого помещения, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (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 тридцать процентов и/или изменение этажности Дома более чем на 5 (пять) этажей соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, превышение допустимого изменения площади Нежилого помещения, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре площади, 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.

Ценовой лист Застройщика – утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. общей проектной площади нежилых помещений, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства.

Стороны настоящего Договора – Участник и Застройщик.

Счет эскроу – счет открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) в соответствии с частью 6 ст. 15.5 Федерального закона 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».

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 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 из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома.

2.5. Условие привлечения денежных средств Участников долевого строительства: привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном 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».

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, 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

нежилое помещение строительный номер №___ расположенное на ___ этаже многоквартирного многоэтажного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ул. Сурикова (___-й этап строительства по Разрешению на строительство), на земельном участке с кадастровым номером 71:30:020401:5713 (далее - «Нежилое помещение»).

Общая проектная площадь Нежилого помещения составляет ___кв.м.

3.2.1. Основные характеристики Дома, план Нежилого помещения, местоположение на этаже, основные характеристики Нежилого помещения указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2.2. Нежилое помещение передается Участнику в следующем состоянии: стены не оштукатурены; потолок без отделки, входная дверь.

3.2.3. Адрес, номер, площади, иные характеристики Нежилого помещения, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технического плана Дома. Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства других нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме, не указанные в п. 3.2. настоящего Договора, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

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

4.1. Цена 1 (одного) кв.м. общей площади Нежилого помещения по настоящему Договору на дату подписания Договора.

4.2. Цена Договора на день подписания Договора составляет _____ рублей, и складывается из стоимости общей проектной площади Нежилого помещения, включая стоимость услуг Застройщика. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

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

4.3. **Цена договора подлежит оплате после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:**

_____ рублей	Не позднее 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора	За счет _____ средств.
--------------	--	-------------------------------

Участник не имеет права осуществлять расчеты в большем или меньшем размере, чем указанные в пункте 4.3. настоящего Договора, либо в иные сроки, без согласования с Застройщиком.

4.4. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п.4.3. настоящего Договора.

Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 4.3. настоящего Договора, цена настоящего Договора составляет денежную сумму, установленную п. 4.2. Договора и увеличенную на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части, о чем стороны обязуются заключить дополнительное соглашение и совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, исчисляемых со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об увеличении цены Договора. В срок до _____ года (включительно) цена настоящего Договора не подлежит изменению Сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены Договора, цена Договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости одного квадратного метра расчетной площади Нежилого помещения, которые производятся на основании решения Застройщика и отражаются в Ценовом листе Застройщика. Изменение производится путем изменения Цены договора в ее неоплаченной части.

4.4.1. За 15 (пятнадцать) календарных дней до каждого платежа, который Участник намерен совершить в счет оплаты цены настоящего Договора после _____ года, Участник обязуется являться в офис Застройщика и, в случае действия на этот момент иной стоимости одного квадратного метра расчетной площади Нежилого помещения, установленной Застройщиком, по сравнению со стоимостью, на основании которой Участником производился прежний платеж по настоящему Договору, Участник в тот же день обязуется подписывать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены Договора и совершать все действия, необходимые для государственной регистрации, с тем, чтобы в момент наступления срока платежа, участник произвел Застройщику очередную оплату цены Договора надлежащим образом – в соответствии с условиями дополнительного соглашения о новой цене Договора.

4.5. В связи с получением данных кадастровых работ в виде технического плана Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.5.1. Если в Нежилом помещении не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке п. 5.1.3. Договора, то в случае увеличения или уменьшения общей фактической площади относительно общей проектной более чем на 2 (Два) кв.м., Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения фактической площади относительно проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., Цена договора изменению не подлежит.

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 общая фактическая площадь Нежилого помещения меньше его общей проектной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;

4.5.2.2. если общая фактическая площадь Нежилого помещения больше его общей проектной площади более чем на 2 (два) кв.м., то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. общей проектной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения фактической площади относительно проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., Цена договора изменению не подлежит.

4.6. С учетом корректировки Цены Договора по результатам кадастровых работ по изготовлению технического плана Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, 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).

4.9. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве после его государственной регистрации, в сроки указанные в п. 4.5. Договора, но в любом случае до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 дальнейшей 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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Тулский завод железобетонных изделий», ИНН 7104001227 КПП 710401001.

Депонируемая сумма: _____ рублей

Срок условного депонирования до _____ . (в соответствии со ст. 15.5. ФЗ 214-ФЗ)

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 14.06.2020 г. в порядке, предусмотренном п. 4.5. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

4. 10 . Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.2., 4.3. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.11. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не признаётся находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены Договора.

4.12. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.13. При наступлении оснований для изменений цены Договора оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора;

- оплата разницы Цены Договора после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию производится Участником по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке, оплачивать иные платежи в размерах, порядке и сроки, установленных настоящим Договором.

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

5.1.3. До передачи Нежилого помещения по Акту приема-передачи не производить в Нежилом помещении без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Нежилого помещения, 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 Застройщиком.

5.1.4. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.5. Участник обязан в четырнадцатидневный срок со дня направления Застройщиком уведомлений являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Нежилое помещение с целью эксплуатации и ремонта инженерных сетей и коммуникаций общего пользования, находящихся в Нежилом помещении. За последствия неисполнения данной обязанности Участник несет полную ответственность, в том числе за причиненный материальный ущерб третьим лицам и (или) Застройщику.

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

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.2.2. Известить Участника о готовности Нежилого помещения к передаче.

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

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

5.2.5. 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.

5.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником изменять проектную документацию на строительство Дома, в том числе, в части количества квартир и нежилых помещений, этажности/количества этажей, строительного объема, общей площади дома, общей площади квартир, общей приведенной площади квартир, площади нежилых помещений, фасада, материалов, инженерного и другого оборудования и его расположения, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, расположения коммуникационных шахт, несущих конструкций. Так же Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома.

Статья 6. Порядок и срок передачи Нежилого помещения.

6.1. В срок до _____ года (включительно) Застройщик передает Нежилое помещение Участнику.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Дома и при условии надлежащего исполнения Участником всех их обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Нежилого помещения Участнику. При досрочной передаче Нежилого помещения Участник обязан Нежилое помещение принять.

6.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан передать Нежилое помещение Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных Нежилого помещения согласно технического плана Дома.

6.3. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Нежилого помещения к передаче.

6.4. С момента передачи Нежилого помещения Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком 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 ремонту и других обязанностей, связанных с получением Нежилого помещения Участником.

6.5. За неисполнение обязанности по приему Нежилого помещения Участник по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 5% (пять процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.2. настоящего Договора.

6.6. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Нежилого помещения, указанный в п.6.1. 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:

6.6.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

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

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

6.7. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.6.1. Договора, Застройщик 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 Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Нежилого помещения согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Нежилого помещения в установленный Договором срок.

Все убытки 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, соответствующие последствия наступают для Участника в зависимости от нарушенных обязательств.

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

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Нежилое помещение, качество которого 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 Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации Нежилого помещения, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада Дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту Нежилого помещения.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником при приемке Нежилого помещения (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 Застройщика, 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.

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 Застройщика. 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 Застройщиком 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 и письменный отказ от преимущественного права покупки остальных собственников. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копию такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- 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 пропорционально их долям;

- 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;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

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 с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права общей долевой 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, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

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

11.5. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. 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, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик 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 Договором или Законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

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:

Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) - чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации договорных обязательств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля сторон такого договора.

В частности, к таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора (контракта) обстоятельства.

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 Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Сумма разницы между денежными средствами, полученными от Участника, и денежными средствами, использованными Застройщиком, остается у Застройщика, используется им по своему усмотрению и не подлежит возврату Участнику.

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) - для Участника, и 1 (один) - для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: Приложение №1.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

УЧАСТНИК:

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

**ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ТЗЖБИ»**

Директор _____

Приложение №1
к Договору №__ участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от __ года

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	
Общая площадь многоквартирного дома (кв.м.)	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость	

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Нежилое помещение
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Сведения наличия и площади частей нежилого помещения	

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

План объекта долевого строительства

УЧАСТНИК:

_____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

**ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ТЗЖБИ»**

Директор _____