**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве.**

г. Екатеринбург Дата

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства" или сокращенно - "Участник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», на земельном участке, имеющем местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кадастровый номер участка – \_\_\_\_, далее по тексту – Объект недвижимости, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, является: указанное ниже Нежилое помещение в Объекте недвижимости, входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующее Нежилое помещение: \_\_\_\_ **№ \_\_\_** (строительный) в Объекте недвижимости, расположенное **на \_\_ этаже**, общей проектной площадью \_\_\_ кв.м, далее по тексту - Нежилое помещение. Проектная площадь Нежилого помещения указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Расположение Нежилого помещения на этаже и его проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес является строительным адресом Объекта недвижимости, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес. То же касается номера Нежилого помещения.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Нежилого помещения, указанная в п.1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Нежилом помещении, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта недвижимости, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Нежилого помещения (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

То же самое касается строительного номера Нежилого помещения.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с изменениями \_\_\_\_\_

1.3.2. Документ на земельный участок: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

**2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Нежилого помещения по акту приема-передачи Участник долевого

строительства получает Нежилое помещение во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Участник долевого строительства в течение 5 дней с момента подписания настоящего договора предоставляет нотариально удостоверенную доверенность на представителей Застройщика для представления интересов Участника по всем вопросам, связанным с государственной регистрацией настоящего Договора, а также иные необходимые для государственной регистрации документы.

2.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

Передача Участником в залог иному лицу прав по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Такое согласие может быть выражено как в форме подписания дополнительного соглашения к настоящему договору (например, о привлечении кредитных средств для оплаты части цены долевого строительства), так и в виде иного отдельного документа, подписанного уполномоченным представителем Застройщика и заверенного его печатью.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Нежилого помещения.

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Нежилому помещению, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом и результатом государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента государственной регистрации забрать свой экземпляр зарегистрированного договора и своевременно приступить к его исполнению.

Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Объекта недвижимости.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение Участник долевого строительства обязуется не производить в Нежилом помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Нежилом помещении и в самом Объекте недвижимости работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанное в п. 1.1. Договора Нежилое помещение.

Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в 3.1. настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Нежилого помещения; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Нежилое помещение с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А) настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Нежилого помещения, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Нежилого помещения. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Нежилого помещения и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт приема- передачи Нежилого помещения. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Нежилого помещения в случае подписания им Акта осмотра;

Г) Неявка Участником в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Нежилого помещения (равно как и неявка для повторного осмотра Нежилого помещения в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Нежилого помещения считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Нежилого помещения.

Вред, причиненный Участником долевого строительства объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта приема-передачи, возмещается Участником долевого строительства застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре объекта долевого строительства (в том числе Участник или его уполномоченный представитель), обязаны составить и подписать соответствующий акт.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от осмотра объекта долевого строительства. Выявление недостатков объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для соответствующего использования по назначению не является основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. В таком случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

2.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта недвижимости в целом Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

2.1.12. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и увеличением общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участник обязуется доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.6. Договора до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещенияв течение 20 (Двадцати) дней со дня получения соответствующего сообщения от Застройщика.

В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей площади Нежилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства обязан в письменном виде предоставить Застройщику полные банковские реквизитыдля перечисления соответствующей суммы денежных средств. Застройщик не несет ответственности в случае непредоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником сведений о банковских реквизитах.

2.1.13. Участник долевого строительства поручает Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, до заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения Объекта недвижимости по договору управления в установленном законом порядке.

Участник обязуется с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства нести расходы, связанные с расчетом по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно площади объекта долевого строительства в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего объекта недвижимости и прилегающей территории, производя оплату по счетам, выставленным эксплуатирующей организацией или непосредственно самими поставщиками услуг.

2.1.14. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.15. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.16. При расторжении договора по любым основаниям, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств), предоставленных в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) полученных в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.). Средства (часть средств), полученные в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие застройщику данные денежные средства.

2.1.17. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

2.1.18. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта недвижимости.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения по акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Нежилого помещения может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

При ненадлежащем исполнении Участником обязательств по оплате цены долевого строительства Застройщик вправе приостановить исполнение указанных обязательств по передаче (ст. 328 Гражданского кодекса РФ) и/или удерживать объект долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены долевого строительства (ст. 359 Гражданского кодекса РФ).

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет  и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи (пп. «В» п. 2.1.10 настоящего Договора) или составления иного документа о передаче (пп. «Г» п. 2.1.10; п. 3.5. настоящего Договора).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

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

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилого помещения до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, необходимую для оформления Участником права собственности на переданное ему Нежилое помещение.

2.2.9. Застройщик после получения от Участника долевого строительства документов, предусмотренных действующим законодательством для государственной регистрации договора долевого участия, а также доверенности, указанной в п. 2.1.3. Договора, формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Объекта недвижимости, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Объекта недвижимости, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Объекта недвижимости заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Объекта недвижимости; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта недвижимости, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2.11. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемое при строительстве объекта недвижимости, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта недвижимости и не увеличивает цену долевого строительства. Отдельное согласование, а также оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

2.3. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

2.3.1. Обязательства Застройщика по договору обеспечиваются следующим:

а) Залог земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, принадлежащего Застройщику на праве собственности (или залог права аренды/субаренды на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора, в случае, когда земельный участок находится в аренде/субаренде у Застройщика).

б) Залог строящегося объекта недвижимости (Объекта недвижимости), указанного в п.1.1. Договора.

Кроме того, Застройщик в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», производит уплату взноса в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

**3. Передача Объекта долевого строительства.**

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Нежилого помещения по акту приема-передачи - не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно (при условии полной и своевременной оплаты Участником цены долевого строительства). Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки объекта долевого строительства.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Объекта недвижимости, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Нежилого помещения, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Нежилое помещение.

3.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность по оплате коммунальных услуг и риск случайной гибели объекта долевого строительства признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

**4. Передача прав.**

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдя условий настоящего договора Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

**5. Цена договора и порядок оплаты.**

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему договору) - далее по тексту - Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. настоящего договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**СуммаДоговораПрописью)**.

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п.5.6. настоящего договора.

5.2. Оплата по настоящему договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, производится в полном объеме в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Любое изменение порядка оплаты возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами.

5.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае, если площадь Нежилого помещения согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,3), будет меньше или больше площади Нежилого помещения, указанной в п.1.1. настоящего договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего договора, подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону.

Окончательная цена долевого строительства определяется, как произведение стоимости одного квадратного метра Нежилого помещения на общую площадь Нежилого помещения согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,3), при этом стоимость одного квадратного метра Нежилого помещения определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1.), разделенная на общую проектную площадь Нежилого помещения (с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, и/или балконов с понижающим коэффициентом 0,3), указанную в п. 1.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору в любом случае до момента получения от Застройщика Нежилого помещения по Акту приема-передачи.

5.7. Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения за услуги застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача готового объекта, которая оформляется актом приема-передачи.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 5, 18, 18.1 Закона № 214-ФЗ.

5.8. Руководствуясь подпунктом 1 пункта 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что при передаче Участнику долевого строительства  Нежилого помещения счет-фактура/сводный счет-фактура на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта Застройщиком не составляется.

5.9. Стороны согласовали, что при проведении расчетов по Договору, в том числе (но не ограничиваясь) при внесении денежных средств в качестве оплаты (предварительной оплаты), зачете предоплаты (аванса) и возврате предварительной оплаты, предоставлении рассрочки (кредита) в момент совершения операции по реализации товаров, работ, услуг (подписания актов приема-передачи, актов выполненных работ, актов об оказании услуг), предоставление и погашение займов для оплаты по настоящему Договору, Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства кассовые чеки только в электронном виде путем их направления по электронной почте /телефону, указанным в Реквизитах сторон. Кассовые чеки, полученные Участником долевого строительства в электронной форме и распечатанные им на бумажном носителе, приравниваются к кассовым чекам, отпечатанным контрольно-кассовой техникой на бумажном носителе, при условии, что сведения, указанные в таких кассовых чеках, идентичны направленному Участнику долевого строительства в электронной форме кассовому чеку.

**6. Ответственность сторон.**

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п.2.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.5.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Нежилого помещения по Акту приема-передачи.

**7. Действие и расторжение договора.**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

7.2. Во всех случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Нежилого помещения.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику, и прочие расходы в общей сумме 7 000 руб. (в т.ч. НДС в размере 1 166 руб. 67 коп.); расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта и заключением настоящего Договора.

**8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также иные обстоятельства, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

 При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

**9. Заключительные положения.**

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия, окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Нежилого помещения, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка Нежилого помещения.

Приложение №2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети

9.7. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.8. Если Участником долевого строительства является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

**10. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |

Представитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подписант Подпись**  |  | **Подписи Дольщиков** |

Приложение № 1 к Договору № \_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Планировка Нежилого помещения.**

С расположением объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен. План объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно объекта недвижимости в целом. Расположение дверных и оконных проемов, направление открывания дверей и окон, расположение инженерного и иного оборудования в объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |

Представитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подписант Подпись**  |  | **Подписи Дольщиков** |

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Уровень отделки и внутренние инженерные сети на доме**

**Отделка нежилого помещения**

**Объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Полы** | **Стены** | **Потолки** | **Двери** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Обеспечить:**

Проектные характеристики жилого дома:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| вид | назначение | Этажность | общая площадь, кв.м. | материал наружных стен | материал поэтажных перекрытий | класс энергоэф-фективности | класс сейсмо-стойкости |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта долевого строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |

Представитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по Доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подписант Подпись**  |  | **Подписи Дольщиков** |