**Договор № 126-08/\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Екатеринбург \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Форум Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ 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 недвижимости: **торговая галерея (№11 по ПЗУ) – 6 этап строительства на объекте «Комплекс многоквартирных домов смешанного использования со встроенными и встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»**, на земельном участке, имеющем местоположение Свердловская область, г Екатеринбург, ул Шейнкмана 57А (кадастровый номер участков – 66:41:0401017:813, 66:41:0401017:814), далее по тексту – Торговая галерея, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную 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 Торговой галерее, является: указанное ниже Нежилое помещение в Торговой галерее, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Торговой галерее, строящемся 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: в Торговой галерее, расположенный на 1 этаже, общей проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** далее по тексту – Нежилое помещение. Проектная площадь Нежилого помещения указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджии с коэффициентом – 1, и/или балкона, террасы 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 Торговой галерее является строительным адресом дома, 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 Торговой галерее, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Нежилого помещения (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется согласно замера Органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-1129-2018 от 18.05.2018 г.

1.3.2. Договор купли-продажи земельного участка № 329 от 17.07.2017 г., Договор купли-продажи земельного участка № 330 от 17.07.2017 г.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте https://наш.дом.рф

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.

1.5. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Нежилого помещения, без уведомления Участника долевого строительства. В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Нежилого помещения (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Нежилом помещении), Застройщик обязуется известить Участника долевого строительства письменно, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Нежилого помещения.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается следующим: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

1.7. Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору – не ведется.

**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. Путем подписания договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на регистрацию договора силами Застройщика в органах, осуществляющих государственную регистрации прав на недвижимое имущество. В связи с чем Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Участника долевого строительства действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

- нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора;

- иные необходимые документы.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении семи рабочих дней с момента его подписания Сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

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.

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 изменений 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 строительства Торговой галерее.

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 Торговой галерее 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 п. 3.1. настоящего Договора, путем направлении заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Торговой галерее 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, 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 приемки 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.

Стороны установили, что наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Отказ Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

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

2.1.12. Подписанием настоящего договора Участники долевого строительства считаются уведомленными, а также дают согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлены и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дают согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участники долевого строительства дают свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации многоквартирного Торговой галерее и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную  регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

2.1.13. Участники долевого строительства путем подписания Договора выражают свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, построенных Застройщиком за счет средств Участников долевого строительства, в государственную / муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

В случае если Застройщиком будет принято решение о привлечении денежных средств участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу, Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

В случае привлечения Участником долевого строительства заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

2.1.14. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п. 5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Нежилого помещения Органом технической инвентаризации и увеличением общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участники обязаны доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.6. Договора до передачи им  Нежилого помещения по Акту приема-передачи в срок не более 20 календарных дней с даты получения соответствующего Уведомления от Застройщика.

2.1.15. У Участников долевого строительства при возникновении права собственности на Нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Торговой галерее, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Нежилое помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого и нежилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или в иных случаях, предусмотренных законодательством.

2.1.16. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков Участники долевого строительства вправе в соответствии с п.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного обращения Участников долевого строительства.

Под препятствующими использованию объекта долевого строительства по назначению Стороны понимают недостатки, оцениваемые в качестве таковых в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

При наличии недостатков требующих проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложных работ, либо работ, требующих дополнительных проектных решений или экспертных заключений – устанавливается разумный срок устранения 2 (два) месяца.

Указанные сроки могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае Участникам долевого строительства будет дополнительно направлено уведомление.

2.1.17. Устранение недостатков производится Застройщиком по требованию Участников долевого строительства в рамках гарантийных обязательств. Гарантия на соответствующие элементы Объекта долевого участия не распространяется на повреждения, возникшие в результате несоблюдения правил эксплуатации и инструкций по техническому обслуживанию, нарушения сохранности пломб, самостоятельного ремонта или изменения внутреннего устройства, перепланировки, а также воздействия третьих лиц.

2.1.18. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования передается Застройщиком при передаче объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

**2.2. Права и обязанности Застройщика**:

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

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Торговой галерее.

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 обязательство 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 Торговой галерее в эксплуатацию.

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 с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Торговой галерее в эксплуатацию.

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 Торговой галерее.

Гарантийный срок на все виды отделки Объекта долевого строительства, составляет 2 (два) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Торговой галерее.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе вследствие обстоятельств, указанных в п. 2.1.17 настоящего Договора.

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

2.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п. 5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Нежилого помещения Органом технической инвентаризации и уменьшения общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средства в соответствии с п. 5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, пакет документов («общую папку»), содержащий документацию, необходимую для оформления Участником права собственности на переданное ему Нежилое помещение.

2.2.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Участником долевого строительства всех необходимых документов, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора, подать от своего имени и от имени Участника долевого строительства документы на регистрацию Договора 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 Торговой галерее, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществление строительства Торговой галерее, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и выполнение технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Торговой галерее заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Торговой галерее; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Торговой галерее, 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 Торговой галерее.

2.2.11. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Участником долевого строительства, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, определенного в п. 1.1. Договора, третьим лицам.

2.2.12. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

**3. Передача Объекта долевого строительства**

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Нежилого помещения по акту приема-передачи – не позднее **01 квартала 2025 г.**

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Торговой галерее.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Торговой галерее, 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.

**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, без соблюдения 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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

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 Участником долевого строительства в срок **до 27.12.2019 года**.

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 течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

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

5.6. В случае если площадь Нежилого помещения согласно Техническому паспорту Органа технической инвентаризации (с учетом площади лоджии, принимаемой с коэффициентом-1, и/или балкона, террасы с понижающим коэффициентом – 0,3 (при их наличии)) 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 Техническому паспорту Органа технической инвентаризации с учетом площади лоджий, принимаемой с коэффициентом-1, и/или балкона, террасы с понижающим коэффициентом – 0,3 (при их наличии), 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 площади лоджии, принимаемой с коэффициентом – 1, и/или балкона, террасы с понижающим коэффициентом – 0,3 (при их наличии)), 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.

Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов, но в любом случае не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. Цена настоящего договора включает в себя:

1) денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (включая проценты по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения настоящего договора;

2) денежные средства на оплату вознаграждения за услуги Застройщика, которое Застройщик имеет право использовать по своему усмотрению. 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 Нежилого помещения. Моментом оказания услуги является передача Нежилого помещения, которая оформляется актом приема-передачи.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1, 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

5.8. В случае, если настоящий Договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному сторонами сроку оплаты, Участник долевого строительства в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора обязан оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую оплате к этому моменту согласно подписанному сторонами Договору.

**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 органе, осуществляющем 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. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных 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.

7.4. В случае одностороннего отказа с одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

**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.

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

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

**9. Заключительные положения**

9.1 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную 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.

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 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 разница признается дополнительным вознаграждением Застройщика и 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. Для расчета Цены долевого строительства применяются площади Объекта строительства и коэффициенты, указанные в настоящем Договоре (проектная площадь и площадь, указанная в Техническом паспорте на основании обмеров Органом технической инвентаризации с понижающими коэффициентами лоджий/балконов). Площадь объекта строительства (Нежилого помещения) указанная в Кадастровом паспорте после постановки объекта строительства (Нежилого помещения) на кадастровый учет используется только в целях кадастрового учета и последующей государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение и не применяется для расчета (перерасчета) цены долевого участия.

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

Приложение №1. Планировка и характеристика Нежилого помещения.

Приложение №2. Уровень отделки и основные характеристики Нежилого помещения и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «ФОРУМ СИТИ»**  620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, д. 25, оф. 205  ОГРН 1176658050271  ИНН/КПП 6671073600/667101001  р/с 40702810116540045364  в Уральский банк ПАО Сбербанк  БИК 046577674  к/с 30101810500000000674    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Воробьев С.П. | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Патраков А.А. |