

Договор № (по нумерации неж. пом.) Н-КС
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Челябинск

«__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Комфортная среда», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Петрова Дмитрия Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____ г.

_____, код подразделения: _____, регистрация по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Термины и определения

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения:

1.1. Федеральный закон – Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту- Федеральный закон №214-ФЗ).

1.2. Многоквартирный дом – четырех-секционный жилой дом переменной этажности с помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Витебской (в соответствии с проектной документацией):

- Вид – многоквартирный дом;
- Назначение – жилое;
- Этажность – 17; 10; 10; 15.
- Общая площадь – ~24 823,39 кв.м.
- Материал каркаса здания и ограждающих конструкций – каркас монолитный железобетонный, ограждающие конструкции стен из мелкоштучных материалов заполнения (кирпича, керамического блока и/или газоблока, пеноблока).
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Указанный в настоящем пункте адрес Многоквартирного дома является строительным. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Указанная в настоящем пункте общая площадь Многоквартирного дома является проектной и будет уточнена после завершения строительства Многоквартирного дома на основании данных кадастрового учёта.

1.3. Нежилое помещение – коммерческое помещение, являющееся объектом долевого строительства, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Характеристики Нежилого помещения указаны в пункте 2.1. настоящего Договора и в Приложении №2 к настоящему Договору «Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка» (далее по тексту - Нежилое помещение, Объект).

1.4. Земельные участки – следующие земельные участки, на которых осуществляется строительство Многоквартирного дома:

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2778-74/108/2021-10 от 16.11.2021г.

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2782, площадью 1262+/-12 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2782-74/108/2021-6 от 16.11.2021г.

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2878, площадью 703+/-6.63 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости имеется запись регистрации №74:36:0515001:2878-74/108/2021-6 от 16.11.2021г.

1.5. Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения,

предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – террас, подсчитываемых со следующими коэффициентами – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.

1.7. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Филиал № 6602 ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбург,

Место нахождения (адрес): 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, просп. Ленина, д. 27
ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391, БИК: 046577501, к/с 30101810165770000501

Адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru

Телефон банка: 8 (800) 100-24-24

1.8. Персональные данные - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно участнику (ам) долевого строительства.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Объект: Нежилое помещение, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Нежилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, является: **Нежилое помещение № __ (____) общей приведённой площадью ____ (____) кв. м.,** расположенное на ____ (____) этаже жилой секции № __ Многоквартирного дома, состоящее из:

- Помещения для посетителей площадью ____ (____) кв. м.;
- Кабинета руководителя площадью ____ (____) кв. м.;
- С/У площадью ____ (____) кв. м.;
- КУИ площадью ____ (____) кв. м.;
- Террас площадью (с понижающим коэффициентом 0,3) – ____ (____) кв. м.

Местоположение Нежилого помещения на этаже и ее планировка (расположение по отношению друг к другу, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования (санузлы, коридоры, кладовки, иные вспомогательные помещения), а также информация о количестве, расположении и площадях террас определены в Приложении №2 к настоящему Договору «Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка».

Указанный в настоящем пункте Договора номер Нежилого помещения является строительным и будет уточнен после завершения строительства Многоквартирного дома.

В случае изменения проектной документации сведения о Нежилом помещении могут быть изменены Застройщиком. Не допускается без согласования с Участником долевого строительства существенное изменение характеристик Нежилого помещения, под которым Стороны понимают изменение этажа, изменение количества комнат, изменение площади Нежилого помещения свыше допустимого значения. При этом допустимое изменение общей площади Нежилого помещения, которое не является существенным изменением проектной документации и условий настоящего Договора, устанавливается Сторонами в размере 5% (Пять процентов) от общей приведённой площади Нежилого помещения, указанной в настоящем пункте.

2.2. В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.2.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи;

2.2.2. Разрешения на строительство №RU74315000-3-ж-2020 от 27.01.2020г. выданного Администрацией города Челябинска; Распоряжения № 1034-ж от 03.02.2022г. «О внесении изменений в Разрешение на строительство от №RU74315000-3-ж-2020 № 27.01.2020г.», проектной декларации, размещенной на сайте www.наш.дом.рф;

2.2.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2778-74/108/2021-10 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м.;

2.2.4. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2782-74/108/2021-6 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2782 площадью 1262+/-12 кв.м.;

2.2.5. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации №74:36:0515001:2878-74/108/2021-6 от 16.11.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0515001:2878 площадью 703+/-6.63 кв.м.;

2.2.6. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.3. На момент передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства Многоквартирный дом и Нежилое помещение должны соответствовать следующим характеристикам:

2.3.1. Отопление:

• В Многоквартирном доме смонтирована система отопления с разводкой по Нежилому помещению трубами в полу;

• В Нежилом помещении установлены радиаторы;

• Установлены расходомеры тепла на площади общего пользования Многоквартирного дома.

2.3.2. Водоснабжение и канализация:

• Предоставляются точки подключения к холодному и горячему водоснабжению (ХГВС), разводка систем водоснабжения в Нежилом помещении осуществляется их собственниками от созданных точек;

• В Нежилом помещении выполнена канализация согласно проекту.

2.3.3. Электроснабжение:

• Предоставляется точка подключения к электрической сети. Разводка системы электроснабжения в нежилом помещении осуществляется собственниками от точки подключения.

2.3.4. Остекление окон:

• Окна в Нежилом помещении выполнены из ПВХ и/или из алюминиевого профиля по проекту.

2.3.5. В Нежилом помещении выполнено устройство промежуточного элемента пола (подстилающий слой) под покрытие других типов полов (за исключением террас).

2.3.6. В Нежилом помещении установлена металлическая/или алюминиевая/или ПВХ входная дверь.

2.3.7. Наружные стены – ограждающие конструкции стен из мелкоштучных материалов заполнения (кирпича, керамического блока и/или газоблока, пеноблока), утеплитель расчетной толщины, облицовка – фасадные панели и элементы различных типов по вентилируемой фасадной системе и/или штукатурный фасад.

2.3.8. Внутренние стены жилого дома из мелкоштучных материалов заполнения (кирпича, керамического блока и/или газоблока, пеноблока). Не оштукатурены. Монолитные диафрагмы жесткости и монолитные ж/б пилоны.

2.3.9. В Многоквартирном доме смонтированы 6 лифтов грузоподъемностью 450-1000 кг.

2.3.10. Отделка Мест общего пользования (коридоры, лестничные марши) Многоквартирного дома согласно дизайн-проекту.

Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Нежилого помещения к использованию в соответствии с целевым назначением. Отделку Нежилого помещения, установку необходимого оборудования, не предусмотренного проектной документацией, Участник долевого строительства производит самостоятельно и за свой счет.

2.4. Общая приведённая площадь Нежилого помещения, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, включающая в себя общую площадь Нежилого помещения и площадь террасы (с понижающим коэффициентом) является проектной (ориентировочной). Общая приведенная площадь Нежилого помещения и (или) общая площадь Нежилого помещения и (или) приведенная площадь террасы могут измениться на момент окончания строительства Многоквартирного дома, как в большую, так и в меньшую сторону. При изменении общей приведённой площади Нежилого помещения действуют положения пункта 4.2. настоящего Договора. Окончательная общая приведённая площадь Нежилого помещения, общая площадь Нежилого помещения и площадь террасы (с понижающим коэффициентом) определяются после завершения строительства Многоквартирного дома согласно данным кадастрового учета.

2.5. Строительство Многоквартирного дома и его ввод в эксплуатацию осуществляется Застройщиком **не позднее 31.12.2024 года**. Застройщик обязуется передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства после постановки Многоквартирного дома на кадастровый учет по передаточному акту не позднее **30.03.2025 года**. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства, но не ранее, чем после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.6. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился и согласился с положениями настоящего Договора, а также ознакомился с содержанием документов, указанных в п 2.2. настоящего Договора.

2.7. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленные для строительства Земельные участки, указанные в п.1.4. настоящего Договора, и строящийся на этих участках Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.8. При государственной регистрации права собственности на Объект у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят.

2.10. В обеспечение обязательств Застройщика по кредитному соглашению № КС-ЦУ-779002/2022/00001 от 12.07.2022 г.) и на основании договора об ипотеке земельных участков № ДИ1-ЦУ-779002/2022/00001 от 12.07.2022 г. в залоге у Банка ВТБ (Публичное акционерное общество) находятся следующие объекты недвижимого имущества:

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2778, площадью 3688+/-21 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6;

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2782, площадью 1262+/-12 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6;

- Земельный участок, с кадастровым номером: 74:36:0515001:2878, площадью 703+/-6.63 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, Центральный район, ул. Тернопольская, №6.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен об указанном залоге Земельных участков.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта, и раскрывать перечень информации, указанный в статье 3.1. Федерального закона №214-ФЗ.

3.1.3. После получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения в порядке, указанном в пункте 6.2. настоящего Договора.

3.1.6. Передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства по Передаточному акту в срок, указанный в настоящем Договоре.

3.1.7. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

3.1.8. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (нотариально заверенную копию этого разрешения), необходимое для оформления Участником долевого строительства права собственности на Нежилое помещение.

3.1.9. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (пункт 2.5. Договора), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Нежилого помещения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Нежилого помещения Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

3.1.10. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства.

3.1.11. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах

и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.12. В случае, если Объект построен застройщиком с отступлениями от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- возместить расходы Участника долевого строительства на устранение недостатков.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника долевого строительства), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

3.2.2. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, и уплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2.3. Полностью внести оплату по Договору в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора и Приложением №1 «Порядок оплаты Цены Договора».

3.2.4. После получения уведомления от Застройщика о необходимости принятия Нежилого помещения, принять Нежилое помещение по Передаточному акту в установленный Договором срок.

3.2.5. В течение 3 (трёх) рабочих дней уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, телефона, замене паспорта. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

3.2.6. После получения Нежилого помещения по Передаточному акту, самостоятельно и за свой счет совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение, включая оплату государственной пошлины. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

3.2.7. С момента получения Нежилого помещения по Передаточному акту Участник долевого строительства несет все расходы по её содержанию и оплате коммунальных услуг, а также несет расходы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим жилищным законодательством. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом (далее – «Управляющая Организация»).

3.2.8. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в котором расположен Объект, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.2.9. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Цена Договора на момент его подписания составляет _____ (_____) рублей __ копеек, из расчета _____ (_____) рубля __ копеек, за 1 (Один) кв.м. общей приведенной площади Нежилого помещения, НДС не предусмотрен.

4.2. После определения окончательной общей приведённой площади Нежилого помещения по завершении строительства согласно данным кадастрового учета (пункт 2.4. Договора), устанавливается окончательная Цена Договора в следующем порядке:

В случае, если по данным кадастрового учета общая приведённая площадь Нежилого помещения изменится (в большую или меньшую сторону) более чем на 3% по сравнению с проектной общей приведённой площадью Нежилого помещения, указанной в пункте 2.1. Договора, производится перерасчет Цены Договора, а именно:

4.2.1. В случае, если по данным кадастрового учета общая приведённая площадь Нежилого помещения окажется более, чем на 3% больше проектной общей приведённой площади Нежилого помещения, указанной в пункте 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом произведением стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. Договора, на разницу между общей приведённой площадью Нежилого помещения в соответствии с данными кадастрового учета и проектной общей приведённой площадью Нежилого помещения, указанной в пункте 2.1. Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего письменного требования Застройщика.

4.2.2. В случае, если по данным кадастрового учета общая приведённая площадь Нежилого помещения окажется более, чем на 3% меньше проектной общей приведённой площади Нежилого помещения, указанной в пункте 2.1. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и произведением приведённой общей площади по данным кадастрового учета на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.1. Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком соответствующего письменного требования Участника долевого строительства с обязательным указанием банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления денежных средств.

Изменение площади Нежилого помещения и, соответственно, изменение Цены Договора оформляется Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое Стороны обязаны подписать в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня осуществления кадастрового учёта Нежилого помещения.

После осуществления Участником долевого строительства отделки, реконструкции, преобразования Нежилого помещения и проведения повторного обмера кадастровым инженером или иными лицами взаиморасчеты между Сторонами в связи с изменением (уменьшением или увеличением) площади Нежилого помещения не производятся.

4.3. Оплата по настоящему Договору производится Участником долевого строительства в порядке, установленном статьей 15.4. Федерального закона №214-ФЗ, при этом способы и сроки, определены Приложением №1 к настоящему Договору «Порядок оплаты Цены Договора».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - **Филиал № 6602 ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге;** Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: **по 30.06.2025 г. включительно.**

Срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

При этом Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Догу.участия № __ Н-КС в долевом стр-ве многоквартирного жилого дома от _____ г. за нежилое пом. усл. ном. __, НДС не облагается».

4.5. Участник долевого строительства оплачивает цену по настоящему Договору после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период в безналичном порядке. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату

административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

4.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона №214-ФЗ.

4.8. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства все уплаченные им по настоящему Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Федеральным законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет, открытый в Банке на имя _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты Schet_escrow@vtb.ru. При осуществлении возврата Участнику долевого строительства денежных сумм в соответствии с настоящим абзацем Договора Застройщик вправе, если иное не установлено Федеральным законом 214-ФЗ, уменьшить сумму возвращаемых денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.9. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет _____, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

4.10. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

5. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Качество Нежилого помещения, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе, в соответствии с действующим законодательством РФ, не влияющие на безопасность пребывания в Нежилом помещении.

При определении технического состояния и качества Нежилого помещения допускаются следующие отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов:

- Потолок: поверхности ж/б потолка могут иметь раковины, уступы, наплывы бетона различных размеров.

- Двери: входные в Нежилое помещение могут иметь незначительные царапины, вмятины, потёртости, сколы и т.п. разного характера, не видимые при визуальном осмотре с расстояния трёх метров без применения оптических и специальных приборов. Допускается люфт подвижных механизмов (поворотная ручка, замки и т.д.).

- Стены: кирпичные, комбинированные, могут иметь криволинейность швов и порядовую не состыковку. Максимальные отклонения от горизонтальной и вертикальной плоскости: по ширине горизонтальных швов - 12 мм. (в отдельных случаях до 30 мм.), по ширине вертикальных швов - 10 мм. (в отдельных случаях до 30 мм.).

- Стены: бетонные, могут иметь раковины, уступы, наплывы различных форм и размеров, максимальные отклонения от горизонтальной и вертикальной плоскости - 10 мм. (в отдельных случаях до 25 мм.).

- Пол: неровности стяжки пола (подготовка основания под другие типы полов) могут иметь отклонения от плоскости не более 6 мм.

- Окна: пластиковые створки могут иметь отклонения от вертикали и горизонтали оконных блоков не более 3 мм., отклонения от вертикали и горизонтали сторон оконных блоков не могут превышать 2,5 мм. на 1м., отклонения от прямолинейности кромок деталей различных элементов не более 2,5 мм.

- Витражи: на поверхности профиля и стекла могут быть незначительные царапины и потёртости разного характера, замятия, отклонения от вертикали и горизонтали конструкции не более 4 мм, нестыковки уплотнительного материала (резины), зазоры в сопряжении с прижимным профилем.

- Терраса: внутренняя отделка отсутствует.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта с Участником долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта с одним из Участников долевого строительства Многоквартирного дома.

5.2.1. Отдельные гарантии действуют на окна, витражи и двери (см. инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения).

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Нежилого помещения или Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения или Многоквартирного дома или входящих в их 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) Нежилого помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения, правил и условий эффективного и безопасного использования Нежилого помещения или Многоквартирного дома, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Передача Нежилого помещения

6.1. Передача Нежилого помещения Застройщиком и её принятие Участником долевого строительства производится по Передаточному акту в сроки, предусмотренные пунктом 2.5. настоящего Договора.

6.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Нежилого помещения к передаче и необходимости ее принятия Участником долевого строительства, и о последствиях бездействия не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Нежилого помещения, путем направления соответствующего заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или по иному адресу, о котором Участник долевого строительства письменно известит Застройщика, либо путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Нежилого помещения к передаче обязан принять Нежилое помещение по Передаточному акту, либо в этот же срок представить Застройщику мотивированное требование о составлении акта, в котором указываются выявленные несоответствия Нежилого помещения условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. Участник долевого строительства обязуется произвести государственную регистрацию права собственности на Нежилое помещение в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания Передаточного акта.

6.4. При уклонении или немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта. Указанные меры Застройщик вправе применить как при наличии сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Нежилого помещения к передаче, так и при возврате Застройщику заказного письма, либо неполучение такого письма Участником долевого строительства по независящим от Застройщика обстоятельствам. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения считается не подписание Участником долевого строительства Передаточного акта и непредставление Застройщику требования о составлении акта, в котором указываются выявленные несоответствия Нежилого помещения, в срок и в порядке, установленные пунктом 6.3. Договора.

6.5. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, Стороны обязаны подписать передаточный акт с составлением акта осмотра Нежилого помещения, с указанием выявленных недостатков к устранению Застройщиком.

6.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства являются граждане, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается в двойном размере. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения вследствие уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий настоящего Договора относительно своевременной приемки Нежилого помещения, а также нарушения п. 10.3., 10.4. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 1% (Один процент) от Цены Договора.

7.5. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить. При наступлении данных обстоятельств, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по данному Договору. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно на протяжении более 3 (трех) месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой Стороны.

8. Срок действия, порядок прекращения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

8.2. Застройщик вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем порядке не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования в следующих случаях:

8.2.1. При просрочке Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

8.2.2. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем двух месяцев - в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. Если Участник долевого строительства обратится к Застройщику, надлежащим образом исполняющему обязательства по Договору, с предложением о расторжении Договора, Застройщик вправе заключить с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего Договора, предусматривающее возврат Участнику долевого строительства денежных средств в размере оплаченной части стоимости Нежилого помещения за вычетом штрафа в размере 5% (Пять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора. В этом случае возврат денежных средств производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке или потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

8.5. При нарушении Участником долевого строительства срока, указанного в п. 3.2.1. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем не судебном порядке путем направления соответствующего письменного уведомления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или по иному адресу, о котором Участник долевого строительства письменно известит Застройщика, либо путем вручения Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства считается уведомленным также в случае возврата Застройщику заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.6. При нарушении Застройщиком срока, превышающего на два месяца срок, указанный в п. 3.1.6. настоящего Договора; срока, указанного в п. 3.1.7 настоящего Договора; а также при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства, качество которого не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (п. 3.1.3. настоящего Договора), Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем не судебном порядке путем направления соответствующего письменного уведомления Застройщику.

8.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона 214-ФЗ.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты получения претензии. Споры, по которым стороны не достигли согласия, разрешаются в суде по месту нахождения Объекта.

10. Уступка прав по Договору

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства (с письменного согласия Застройщика) в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

10.3. Участник долевого строительства обязан письменно согласовать с Застройщиком условия договора уступки прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации. За переуступаемое право требования Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 1% от цены настоящего Договора.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Застройщик также вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке, либо применить положение п. 7.4 настоящего Договора.

10.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора.

11. Прочие условия

11.1. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

11.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком следующих действий в отношении Земельных участков: преобразование Земельных участков, их разделение на новые земельные участки, их объединение между собой и с другими земельными участками (в том числе действия по межеванию земельных участков), по утверждению границ участков, по постановке Земельных участков на кадастровый учет, по изменению разрешенного использования вновь образованных земельных участков и прочие действия, которые связаны и (или) необходимы для преобразования, разделения, объединения Земельных участков); продажа Земельных участков, в том числе, земельных участков с находящимися на них ТП, или их отчуждение иным образом; регистрация прав; передача в аренду или иное пользование; внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

11.3. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию, включая исключение из состава Многоквартирного дома некоторых встроенно-пристроенных помещений, изменение этажности Многоквартирного дома, что не является существенным изменением обстоятельств по настоящему Договору. Участник долевого строительства подтверждает, что, в случае внесения изменений в проектную документацию по исключению из состава Многоквартирного дома некоторых встроенно-пристроенных помещений, изменению этажности Многоквартирного дома он согласен на внесение соответствующих изменений в разрешение на строительство Многоквартирного дома и в проектную декларацию, а также согласен на внесение соответствующих изменений в настоящий Договор.

11.4. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией и проектной декларацией. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- О полном объеме своих прав и обязанностей;
- О характеристиках и местоположении объекта долевого строительства- Нежилого помещения;
- О характеристиках и местоположении Многоквартирного дома;
- Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение;
- Об обязанностях по уплате Цены Договора и по приёмке Нежилого помещения;

- О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение и на долю в общем имуществе Многоквартирного дома;
- О правовых основаниях строительства Многоквартирного дома (пункт 2.2. Договора);
- О переходе на Участника долевого строительства бремени содержания Нежилого помещения и доли в общем имуществе Многоквартирного дома.

11.5. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

11.6. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Нежилого помещения на стадии строительства, касающиеся качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся только при согласовании с Застройщиком за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением.

11.7. Участник долевого строительства обязуется в течение 3(Трех) календарных дней с момента изменения сведений, указанных Участником долевого строительства в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить о таких изменениях Застройщика. До получения от Участника долевого строительства новых данных Застройщик направляет сообщения Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

11.8. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об изменении своих данных (наименование, адрес, телефоны и др.) путем публикации изменений в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика в сроки, предусмотренные ч. 4 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.9. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.10. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника долевого строительства и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11.11. Перечень Приложений к настоящему Договору:

1. Приложение №1 - Порядок оплаты Цены Договора;
2. Приложение №2 - Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

«Комфортная среда»

454087, г. Челябинск, ул. Блюхера,

д. 69, офис 503

ИНН 7451456350/КПП 745301001

ОГРН 1217400032850

р/с 40702810719280000243 в

Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ **Д.О. Петров**

м.п.

_____ / _____ /

Порядок оплаты Цены Договора*

1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанного в пункте 4.1 Договора.

2. Расчет по оплате стоимости Объекта производится после государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, на следующих условиях:

2.1. Сумму в размере _____, Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, не позднее _____ 202_г./ в течении ____ (____) рабочих дней.

3. Настоящее Приложение №1 составлено в 4 (четырёх) экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Комфортная среда»
Генеральный директор

_____ **Д.О. Петров**
м.п.

Участник долевого строительства:
ФИО

_____ / _____

***Условия и порядок расчета по Договору изменяются в зависимости от выбранного Участником долевого строительства способа оплаты (100 %, рассрочка и др.)**

Расположение Нежилого помещения на этаже и планировка

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик
«Комфортная среда»
Генеральный директор

_____ Д.О. Петров
м.п.

Участник долевого строительства:
ФИО

_____ / _____