ДОГОВОР №\_\_\_\_
 ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Батайск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик** **«СтройГарант»**, юридический адрес: 346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Куйбышева, дом №141, офис 3.5, ИНН 6141042798, КПП 614101001, ОГРН 1126181002749, в лице директора Клименко Василия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить возведение **на земельном участке, площадью 10 267,00 м², с кадастровым номером 61:46:0010502:2564, расположенного по адресу: Ростовская область, Городской округ «Город Батайск», г. Батайск, ул. Ушинского, 29 10-этажный каркасно-монолитный жилой дом, секция 41** и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства» в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и принять Объект долевого строительства **в собственность.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекту будет присвоен постоянный почтовый адрес.

Основные характеристики многоквартирного дома:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество подземных этажей (шт.) | - |
| Этажность  | 10 |
| общая площадь (кв.м.) | 6128,08 м² |
| Количество квартир | 107 |
| встроенные помещения: | 1 |
| материал наружных стен и каркаса объекта | Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов(кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные  |
| класс энергетической эффективности здания | «В (Высокий)» |
| сейсмичность площадки строительства |  6 баллов. |

 1.2. Объект долевого строительства: «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского в г. Батайске Ростовской области. Многоквартирный жилой дом по ул. Ушинского,29 (секции 40,41,42)»,расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, «Городской округ город Батайск», город Батайск, улица Ушинского, земельный участок 29, передаваемый Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора (Далее по тексту «Нежилое помещение»), представляет собой объект с основными проектными характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Номер помещения |  |
| Назначение помещения | Нежилое |
| Этаж расположения  |  |
| Общая (проектная) площадь нежилого помещения |  |
| Площадь нежилых и вспомогательных помещений: |  |
| - Офис |  |
| - Офис |  |
| - Тамбур |  |
| - Тамбур санузла |  |
| - Санузел МГН |  |
| - ПУИ |  |
| - Холл |  |
| - Теплогенераторная |  |

К настоящему Договору прилагается графический план этажа с выделенными в цвете границами Нежилого помещения (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Нежилое помещение передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- внутренние стеновые конструкции не возведены; оштукатуривание стен предусмотрено по внутреннему периметру наружных стен, без учета перегородок;

- полусухая цементно-песчаная стяжка;

- оконные блоки – металлопластиковые (стеклопакет);

- металлопластиковая входная дверь;

- смонтирована система водоснабжения без разводки по Нежилому помещению; установлены приборы учета;

- смонтирована система канализации без разводки по с/у Нежилого помещения;

- смонтирована система электроснабжения до щитка Нежилого помещения (без разводки по Нежилому помещению); установлен прибор учета;

- полностью смонтирована система отопления;

- дом газифицирован; в помещении теплогенераторной установлены два настенных котла; установлены приборы учета.

1.4. Застройщик обязуется осуществить строительство Объекта и ввести его в эксплуатацию не позднее
**30 сентября 2024 г**.

1.5. Застройщик обязуется передать нежилое помещение в собственность Участнику долевого строительства не позднее **30 марта 2025 г.** с качеством, соответствующим условиям Договора и утвержденной проектной документации. Площадь Нежилого помещения, указанного в п.1.2. настоящего Договора, является ориентировочной. Фактическая общая площадь Нежилого помещения определяется после сдачи в эксплуатацию Объекта и получения данных по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Нежилое помещение не заложено, не продано, в споре и под арестом не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц на передаваемое по настоящему Договору Нежилое помещение, в т.ч. права на долевое участие в строительстве Нежилого помещения.

1.7. Участие в долевом строительстве Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора, является основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора. При этом право собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение возникает с момента государственной регистрации прав последнего на него.

 **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными правовыми актами.

**3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

3.1.В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

3.1.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-46-72-2022 от 15.09.2022г., выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

3.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 01.09.2022г., дата государственной регистрации 07.09.2022г. Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010502:2564, площадь земельного участка (с указанием единицы измерения) 10267,00 м².

Проектная декларация, опубликованная на сайте: *https://sk-anastasia.ru,* https://наш.дом.рф*.*

3.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства опубликование, размещение и предоставление проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от
30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора-разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления ООО Специализированный Застройщик «СтройГарант» (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк),

место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru,

номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

4.2. Цена одного квадратного метра общей (проектной) площади Нежилого помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС.** Стоимость одного квадратного метра площади Нежилого помещения является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

Общая сумма долевого участия Участника долевого строительства (цена настоящего Договора) рассчитывается исходя из величины общей (проектной) площади **объекта долевого строительства** в Объекте недвижимости – \_\_\_\_\_\_\_\_**кв. м.** (п. 1.2. настоящего Договора) с учетом площадей холодных помещений, лоджии с К=0,5 балконы с К=0,3 и стоимости одного метра квадратного исходя из общей (проектной) площади объекта долевого строительства, и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС.**

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3. Порядок выплаты Участником долевого строительства денежных средств, составляющих цену настоящего Договора по п.4.2:

4.3.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС оплачиваются за счет собственных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке, после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее \_\_\_ \_\_\_\_ 2025г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору №\_\_\_\_\_ об участии в долевом стр-ве от \_\_. . 2023г. за жилое пом. усл. ном.\_\_\_\_\_, НДС не облагается».**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2.По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

4.3.3.Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

4.3.4. 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.

4.3.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.4. Указанные в п. 1.2. настоящего Договора величины общей площади Нежилого помещения, а также площади лоджий и балконов Нежилого помещения – соответствуют положению проектной документации на строительство Объекта недвижимости, но могут из-за конструктивных особенностей процесса строительства отличаться от соответствующих величин проектных площадей Нежилого помещения по данным органов технической инвентаризации.

4.5. Площадь Нежилого помещения после завершения строительства Объекта определяется, согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав, с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершенного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены Договора, исчисленной в соответствии с п. 4.2. Настоящего Договора.

4.6. Окончательные взаиморасчеты по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся по результатам обмеров построенного Объекта органами технической инвентаризации. При отклонении фактической общей площади Нежилого помещения, установленной на основании обмеров органов технической инвентаризации, но не более 5% от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора с учетом площадей лоджий с К=0,5, балконов с К=0,3, в течение 10 (десяти) банковских дней после предоставления Застройщику данных о результатах обмеров от органов технической инвентаризации Сторонами производится соответствующий перерасчет общей суммы настоящего Договора, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Нежилого помещения, указанной в п.4.2. настоящего Договора.

**5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить строительство и ввести в эксплуатацию Объект долевого строительства (Нежилое помещение) в срок, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

5.1.2. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Нежилого помещения и возможности (необходимости) его принятия.

5.1.3. В случае выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать по Акту приема–передачи Нежилого помещения в состоянии, указанном в п.1.3. настоящего Договора, в срок, указанный в п. 1.5 Договора, но не ранее момента проведения Сторонами окончательных взаиморасчетов по Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства, заключать сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта в пределах, не затрагивающую долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести в Объект и/или Нежилое помещение незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что завершение строительства Объекта в целом и в Нежилое помещение, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Произвести своевременное финансирование строительства своей доли в объеме, указанном в п.4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 1 месяца с момента получения соответствующего уведомления Застройщика принять по Акту приема–передачи оплаченное Нежилое помещение и с этого момента нести ответственность и риски, связанные с владением и пользованием полученным Нежилым помещением.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приемки Нежилого помещения без письменного объяснения причин, считается, что Застройщик надлежащим образом исполнил свое обязательство по передаче Нежилого помещения Участнику долевого строительства. Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства несет риск случайной гибели объекта долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта (в соответствии со ст.8 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г.).

5.3.3. С момента приемки Нежилого помещения, в соответствии с п.5.3.2. настоящего Договора, оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с эксплуатацией, ремонтом и техническим обслуживанием Объекта, пропорционально занимаемой площади в созданную управляющую компанию.

5.3.4. До момента оформления права собственности на Нежилое помещение не производить без согласования с Застройщиком работы по перепланировке Нежилого помещения, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией. Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства.

5.3.5. Участник долевого строительства не вправе производить изменение фасада дома - установка (смена) окон, установка кондиционеров вне жилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Объекта. Участник долевого строительства предупрежден и согласен о том, что монтаж сплит систем осуществляется специализированной организацией строго в отведенных местах на установленных Застройщиком кронштейнах.

5.3.6. До момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи Нежилого помещения произвести окончательный расчет с Застройщиком.

5.3.7. С момента ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи в течение 10 (десяти) дней заключить договор на техническое обслуживание Нежилого помещения.

5.3.8. Участник долевого строительства вправе требовать передачи Объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные Договором участия в долевом строительстве и Федеральным законом № 214-ФЗ.

**6. СРОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.5 настоящего Договора.

6.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за три месяца, до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора и заключении дополнительного соглашения.

6.3. Передача Застройщиком Нежилого помещения и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приемки-передачи и Акту осмотра. К Акту приемки-передачи Нежилого помещения Застройщик прилагает инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения, которая является неотъемлемой частью Акта приемки-передачи.

6.4. Передача Нежилого помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи и Акту осмотра объекта долевого строительства, подписываемому Участником долевого строительства и Застройщиком с учетом следующих особенностей:

- при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства указывают в Акте осмотра объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком.

- Акт осмотра объекта долевого строительства подписывается перед подписанием Акта приема-передачи.

- Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков (дефектов) в срок не более 60 календарных дней со дня подписания Акта приема - передачи объекта долевого строительства.

7.2. При наличии разногласий относительно указанного перечня недостатков (дефектов), Застройщик обеспечивает составление Акта осмотра с участием специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования и/или строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям [главы 6.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=450837&dst=2675%20) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.3. Участник долевого строительства, имеет право самостоятельно и за свой счет привлекать специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования и/или строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям [главы 6.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=450837&dst=2675%20) Градостроительного кодекса Российской Федерации, для составления Акта осмотра.

7.4. Расходы по оплате услуг привлеченного специалиста для составления Акта осмотра, несет Застройщик, в случае указанном в п. 7.2. настоящего Договора. Расходы по оплате услуг привлеченного специалиста для составления Акта осмотра, несет Участник долевого строительства в случае указанном в п. 7.3. настоящего Договора.

7.5. Техническое обследование объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования и осуществляется в следующем порядке:

-дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается участником долевого строительства и застройщиком в течение 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий относительно перечня недостатков объекта долевого строительства, но не ранее чем через 3 рабочих дня после дня ее согласования;

-Участник долевого строительства и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

7.6. Не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом, Стороны участвовавшие в осмотре подписывают Акт осмотра, составленный в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

7.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от осмотра до подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний Акт приема – передачи объекта долевого строительства.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Застройщик:

8.1.1. В случае задержки сроков окончания строительства Объекта, более чем на два месяца, Участник долевого строительства вправе во внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика. Дата получения Застройщиком указанного уведомления считается датой расторжения настоящего Договора. При этом Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства, фактически внесенные им денежные средства в рублях, в соответствии со ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.1.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.2.Участник долевого строительства:

8.2.1. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.2.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.2.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.8.2.1.-п.8.2.2. настоящего договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.2.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

8.2.5. Застройщик имеет право задержать передачу Нежилого помещения по Акту приемки-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства требований п.4 договора.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Нежилого помещения, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Нежилого помещения Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, согласно п. 7.1.1. настоящего договора.

9.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства вправе передать Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. С момента выплаты Застройщику полной суммы своего долевого участия или с переводом долга на нового Участника долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право в установленном законодательством порядке уступить свои права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, третьему лицу, только после письменного согласования с Застройщиком. Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником долевого строительства без согласия Застройщика, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких-либо прав на Нежилое помещение.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта о передаче Нежилого помещения.

10.3. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на межевание земельного участка, площадью **10 062,00** кв.м., с кадастровым номером **61:46:0010502:2564**, расположенного по адресу: **Ростовская область, г. Батайск, ул. Ушинского, 29** (изменение границ в связи с увеличением/уменьшением площади земельного участка, связанное с разделением/преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованный земельный участок.

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на ипотеку права собственности указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц.

10.4.У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект 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 долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, на котором построен дом.

10.5. Стороны признают, что настоящий Договор, а также все дополнительные соглашения, протоколы и прочие документы, касающиеся условий настоящего Договора, заверенные факсимильным воспроизведением подписи, уполномоченного Застройщиком лица, являются подписанными должным образом и имеют правовую силу документов, оформленных оригинальной собственноручной подписью уполномоченного Застройщиком лица.

10.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.7. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник действует по своей воле и в своих интересах.

При этом согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, с последующей передачей в собственность Участнику долевого строительства построенного Застройщиком Нежилого помещения, государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц, предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию об Участнике долевого строительства: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес регистрации, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) предусмотренная Федеральным Законом РФ №152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством России. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствие с Договором. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством РФ, и в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Участник долевого строительства согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника долевого строительства с учетом действующего законодательства РФ.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства (включая Персональные данные) третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства РФ.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. Таковыми, в частности, являются: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства и политического режима, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, которая в результате наступления вышеуказанных событий не в состоянии частично или полностью исполнить обязательства по настоящему Договору, должна в трехдневный срок сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме (телеграммой или факсом). После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны письменно (путем обмена телеграммами или уведомления факсимильной связью) извещают друг друга о прекращении действия непреодолимой силы и о возможности дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до момента передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства и подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения.

12.2. Договор и (или) уступка прав требования по договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обязанность и расходы по проведению регистрации возлагаются на Участника долевого строительства.

12.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.

12.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут только по обоюдному письменному соглашению Сторон или в судебном порядке, за исключением случаев одностороннего расторжения, прямопредусмотренных в тексте Договора. При расторжении Договора по обоюдному письменному соглашению Сторон, произведенному по инициативе Участника долевого строительства, последний обязуется компенсировать все расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением, государственной регистрацией и расторжением настоящего Договора. Компенсация производится путем перечисления денежные средств на счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

12.5. Все споры и разногласия по Договору решаются Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия в соответствии с действующим законодательством.

12.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом 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 Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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.

12.7. Все дополнительные соглашения, протоколы и прочие соглашения, касающиеся условий настоящего Договора, должны быть подписаны каждой из Сторон, и, в случае нарушения данного условия, считаются недействительными.

12.8. В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлиять на надлежащее исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), как-то: изменение реквизитов, изменение фактического адреса и т.п., Стороны обязуются уведомлять друг друга о наступлении и/или возможности наступления таких обстоятельств в течение 10 дней.

12.9. Приложение №1 (План этажа) является неотъемлемой частью договора.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****ООО Специализированный Застройщик «СтройГарант»**Юр.адрес: 346880, Ростовская обл., Батайск г., Куйбышева ул., дом № 141, оф.3.5ОГРН 1126181002749ИНН 6141042798 КПП 614101001БИК 046015602р/с № 40702810552090015919в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНКПАО «Сбербанк России»к/с 30101810600000000602**Директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_**\_ В.А. Клименко** | **«Участник долевого строительства»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_**\_** |

**Приложение №1**

**к договору №\_\_\_\_ об участии в долевом строительстве от \_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_г.**

**ПЛАН \_\_\_\_-го ЭТАЖА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор** **ООО Специализированный Застройщик «СтройГарант»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_**\_ В.А.Клименко**  | **Участник долевого строительства****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_**\_\_**  |