**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

г. Липецк года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Основа» , именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице финансового директора управляющей организации ООО «Ремстройсервис» Киселевой Людмилы Николаевны, действующей на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

гражданка РФ , именуемая в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

* 1. **Объект недвижимости** - «Завершение строительства многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой» по адресу: г. Липецк, ул. М. И. Неделина»

Земельный участок принадлежит ЗАСТРОЙЩИКУ на основании договора аренды №812-2020-Л-С от двадцать седьмого ноября две тысячи двадцатого года, заключенного между Управлением имущественных и земельных отношений Липецкой области и ЗАСТРОЙЩИКОМ.

* 1. **Объект долевого строительства** - нежилое помещение **(номер-апартамент гостиницы),** подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями нежилого помещения и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

Объект долевого строительства не будет предназначен для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.3.**Общая проектная площадь** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией.

1.4. **Фактическая площадь –** сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Объекта долевого строительства, проведенных органами технической инвентаризации до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства

1.5. **Отделочные работы** - любые отделочные работы, произведенные Застройщиком в Объекте долевого строительства, такие как штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п., возведение перегородок, стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта долевого строительства.

1.6. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.7. **Сопутствующие договоры** - совокупность сделок (соглашений), совершение которых сторонами признано обязательным при заключении настоящего договора участия в долевом строительстве. Условие по обязательному заключению и исполнению Сопутствующих договоров сторонами признано существенным условием настоящего договора участия в долевом строительстве и его нарушение влечет последствия, предусмотренные положениями ст. 450.1 ГК РФ (отказ от договора по инициативе Участника). Заключение Сопутствующих договоров обусловлено надлежащим исполнением Участником своих обязательств по использованию объекта долевого строительства по его целевому назначению в качестве объекта гостиничных услуг. Сопутствующие договоры взаимно акцептованы сторонами, предварительно парафированы и подлежат заключению в установленный в них срок.

(Приложение №4 – Форма агентского договора).

1.8**. Гостиничный оператор** – компания, выполняющая функции управления Гостиничным комплексом, имеющая коммерческий опыт в сфере оказания гостиничных услуг, обеспечивающая эксплуатацию Объекта долевого строительства в качестве объекта гостиничных услуг на основании долгосрочного договора аренды, заключенного с Участником долевого строительства

1.7. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

Проектная декларация, опубликована в сети Интернет на сайте Наш.дом.рф.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать для оформления в собственность соответствующий Объект долевого строительства, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства располагается в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ: **«Завершение строительства многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой** **по адресу: г. Липецк, ул. М.И. Неделина»**, назначение - нежилое, возводимый с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на земельном участке общей площадью 20 460 кв.м. с кадастровым номером 48:20:0014407:30, по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. М.И. Неделина, дом 6 и имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение объекта долевого строительства: | нежилое помещение |
| Этаж: |  |
| Строительный номер объекта долевого строительства: |  |
| Общая проектная площадь (кв.м.): |  |
| Строительные оси: |  |
| Кол-во комнат: |  |
| Площади комнат (частей) объекта долевого строительства: Кухня-гостиная (кв.м) |  |
| Площади помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, ванная, кладовая): |  |
| Прихожая (кв.м.) |  |
| Ванная/санузел |  |
|  |  |

Основные характеристики ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ;

- многофункциональный административно-гостиничный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Липецк, ул. М.И. Неделина;

- Общая площадь Здания – 40653,08 кв. м.;

- Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич. керамические камни, блоки и др.)

- Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

- Класс энергоэффективности: не нормируется

- Сейсмостойкость: менее 6 баллов.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре.

План Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений элементов и/или оборудования, не предусмотренных условиями настоящего договора, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для ЗАСТРОЙЩИКА каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке/указанных объектов.

Объект долевого строительства передается с выполнением отделочных работ, с установкой оборудования и предметами мебели, предусмотренном Приложением №2.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются на основании данных технической инвентаризации, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, что отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для расторжения настоящего договора.

2.2.Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения им своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.4.УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражает против внесения ЗАСТРОЙЩИКОМ корректирующих изменений в проектную документацию на Объект недвижимости, в том числе относительно размера общего имущества.

2.5. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что за исключением обременения, связанного с получением проектного финансирования в уполномоченном банке, на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

Вместе с тем СТОРОНЫ подтверждают, что на момент передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства, права на ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будут обременены договором аренды, заключаемым Агентом с третьим лицом – Гостиничным оператором с целью эксплуатации Объекта долевого строительства в качестве гостиничного комплекса, а также договором о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСТВА на отраженных в Приложении № 5 к Договору общих условиях.

В свою очередь УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает согласие на заключение Агентом договора аренды, в том числе предварительного, в отношении ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСТВА на отраженных в Приложении № 3 к Договору общих условиях и обязуется в полном объеме исполнять такой договор в качестве арендодателя.

Также УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает согласие на заключение агентом договора о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬТСТВА на отраженных в Приложении № 5 к Договору общих условиях и обязуется в полном объеме исполнять такой договор в качестве правообладателя.

2.6.УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом №214-ФЗ.

3.ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1.На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет ( ) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен). Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для изменения Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, а также для расторжения настоящего договора (пп.2 части 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"). В Цену Договора не включены расходы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе расходы по уплате государственной пошлины, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, которые УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется нести самостоятельно.

3.2.Порядок оплаты Цены Договора:

3.2.1Стоимость Объекта долевого строительства в размере составляет ( ) рублей 00

копеек оплачивается за счёт собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем

внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу № в уполномоченном банке

(эскроу-агент) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации данного Договора.

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

3.4 Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет также финансирование строительства наружных инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства, необходимых для обслуживания комплекса, граница балансовой принадлежности инженерных сетей объекта долевого строительства следующая:

1) Электроснабжение: граница устанавливаться в точке технологического присоединения к сетям ресурсоснабжающей организации, в распределительном устройстве 0,4кВ объекта, согласно проектной документации;

2) Водопотребление: в точке технологического присоединения к сетям ресурсоснабжающей организации;

3) Водоотведение: в точке технологического присоединения к сетям ресурсоснабжающей организации;

4) Отопление: осуществляется от собственной котельной;

5) Газоснабжение: в точке технологического присоединения к сетям ресурсоснабжающей организации;

Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства входит в цену договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

Система мусороудаления предусматривается через контейнеры на площадке для сбора бытовых отходов*.*

4.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок завершения строительства Объекта недвижимости до 05.10.2027 года.

Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами акту приема- передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, не позднее 05.04.2028 года. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями договора.

4.2. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

4.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4. С момента подписания акта приема - передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.5. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и условиям договора.

При наличии у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА каких-либо замечаний к объекту долевого строительства Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают акт с указанием всех имеющихся у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА замечаний к объекту долевого строительства. ЗАСТРОЙЩИК обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанные в акте замечания, и согласовать с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в помещение для устранения замечаний.

Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, ЗАСТРОЙЩИК на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство ЗАСТРОЙЩИКА передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства.

При этом под уклонением УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству объекта долевого строительства, направленной ЗАСТРОЙЩИКУ в порядке, установленном договором.

4.6. Гарантийный срок на объект долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок, предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора по акту приема-передачи при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

6. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные разделом 3 настоящего Договора.

6.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ установленных настоящим Договором обязанностей. При возникновении спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства по требованию одной из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, по требованию которой проводится экспертиза. По результатам экспертизы и разрешения спора затраты по ее проведению относятся на виновную Сторону.

6.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства.

6.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с момента подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи.

6.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательство осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности на Объект долевого строительства.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по вине и\или инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ, последний обязуется возвратить ЗАСТРОЙЩИКУ уплаченную им сумму государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора. Возврат указанных денежных средств производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании Соглашения о расторжении настоящего Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Такая уступка возможна не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи.

7.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности; не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях; находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

7.3. ЗАСТРОЙЩИК имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений в Здании.

7.4.УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.5.УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Здания и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Здания, в соответствии с действующим законодательством.

7.6.УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, что Здание расположено на земельном участке, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды на основании договора аренды. С возникновением право собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок заключить с собственником земельного участка Дополнительное соглашение к договору аренды и нести бремя содержания земельного участка, в том числе, оплату аренды, пропорционально доли пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади занимаемого ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Здании к площади земельного участка.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2 В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

9.2 К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

9.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от исполнения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Дополнительного соглашения, за исключением случаев, одностороннего отказа о исполнения договора.

10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

10.3. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть договор в следующих случаях:

- если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора - в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

- если оплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный договором период - в случае систематического нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

10.4. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 10.3. настоящего Договора случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных законодательством РФ, возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке в случаях, установленных законодательством.

10.6. В случае, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСВА не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

11.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п.п. 4.2., 5.2., 11.1, настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети Интернет по адресу наш.дом.рф/.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

13.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Приложения к настоящему Договору, являющиеся неотъемлемой частью: Приложение № 1 - Поэтажный план/План.

Приложение № 2 -Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Приложение № 3-Общие условия договора аренды.

Приложение №4 - Форма агентского договора

Приложение № 5 –Общие условия договора о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО СЗ «ОСНОВА»**

Место нахождения: 398016, г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26/1, помещ. 1, каб. 7

ОГРН: 1134827006808

ИНН: 4826100285

КПП: 482601001

р/с 40702810135000018848 в Филиале Липецкое отделение № 8593

ПАО Сбербанк России

БИК 044206604

к/с 30101810800000000604

**Финансовый директор управляющей организации -**

**Общества с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙСЕРВИС»**

**(ИНН 4826152621, ОГРН1224800000754)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Киселёва Л.Н.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение №1

к Договору № \_\_\_\_\_\_ участия в долевом

строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2024 года

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ЭТАЖЕ**

Примечание:

Объект долевого строительства со строительным номером ---- (указать вид номера), передаваемый Участнику долевого строительства, выделен контуром \_\_\_\_ цвета.

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО СЗ «ОСНОВА»**

Место нахождения: 398016, г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26/1, помещ. 1, каб. 7

ОГРН: 1134827006808

ИНН: 4826100285

КПП: 482601001

р/с 40702810135000018848 в Филиале Липецкое отделение № 8593

ПАО Сбербанк России

БИК 044206604

к/с 30101810800000000604

**Финансовый директор управляющей организации -**

**Общества с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙСЕРВИС»**

**(ИНН 4826152621, ОГРН1224800000754)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Киселёва Л.Н.**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение №2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

**Перечень работ, выполняемых в объекте долевого строительства.**

Объект долевого строительства (**номер-апартамент гостиницы**) передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с выполнением отделочных работ, внутренних перегородок, с выделением стен санузла, со следующими элементами внутренней отделки и комплектации.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  помещения | Стены | Полы | Потолок | Оборудование, оснащение и электрообеспечение |
| 1. | Жилая комната | Покраска | Плитка | Покраска | Разводка освещения с установкой выключателей и осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток.  Оснащено мебелью |
| 2. | Санузел | Плитка | Плитка | покраска | Разводка освещения с установкой выключателей и осветительных приборов. Разводка розеточной группы с установкой розеток.  Разводка систем водоснабжения и канализации  Оснащено мебелью |

В процессе выполнения отделочных работ ЗАСТРОЙЩИК оставляет за собой право выбора и замены оборудования, материалов, предметов мебели, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта долевого строительства аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (без оформления дополнительного соглашения) без изменения указанной Цены договора. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий договора.

ЗАСТРОЙЩИК вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями договора.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки здания, нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК:  **ООО СЗ «ОСНОВА»**  Место нахождения: 398016, г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 26/1, помещ. 1, каб. 7  ОГРН: 1134827006808  ИНН: 4826100285  КПП: 482601001  р/с 40702810135000018848 в Филиале Липецкое отделение № 8593  ПАО Сбербанк России  БИК 044206604  к/с 30101810800000000604  **Финансовый директор управляющей организации -**  **Общества с ограниченной ответственностью «РЕМСТРОЙСЕРВИС»**  **(ИНН 4826152621, ОГРН1224800000754)**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Киселёва Л.Н.**  УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:    Приложение №3  к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года  **Общие условия заключаемого АГЕНТОМ договора аренды**  1.Арендодатель передает Арендатору за плату, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение (**номер-апартамент гостиницы**) (далее – Объект), расположенном в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ: **«Завершение строительства многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой** **по адресу: г. Липецк, ул. М.И. Неделина** .  Точное наименование будет уточнено после завершения строительства и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.  2.Объект предоставляется арендатору для использования его исключительно по прямому назначению – для оказания гостиничных услуг и сопутствующей деятельности, включая, но не ограничиваясь, деятельность ресторанов, проведение конференций и мероприятий, тренажерный зал для гостей гостиницы и прочие виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.  3.Арендатор обязуется:  -Осуществлять пользование Объектом в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, поддерживать переданное ему имущество в надлежащем состоянии и выполнять все необходимые процедуры по текущему обслуживанию Объекта.  -Своевременно и за свой счет производить санитарную обработку, дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию Объекта, а также санитарную обработку систем вентиляции и кондиционирования.  -Не превышать разрешенные в соответствии с согласованной Арендодателем проектной документацией, нагрузки на инженерные системы и перекрытия.  -При эксплуатации Объекта соблюдать и нести ответственность за выполнение требований санитарно-эпидемиологического законодательства РФ. Отвечать за соблюдение своими сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками арендатора правил техники безопасности, действующих в Российской Федерации, норм и правил пожарной безопасности (в части пользования Объектом) в здании и на прилегающей территории. При нарушении сотрудниками, а также посетителями/подрядчиками арендатора правил техники безопасности, норм и правил пожарной безопасности на арендованных площадях, в Здании, равно как и на прилегающей территории арендатора, арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной безопасности исключительно в части пользования Объектом.  4.Арендатору запрещается:  -Использовать Объект не по целевому назначению.  -В течение всего срока действия настоящего договора превышать проектные нагрузки на перекрытия и предельно допустимые значения нагрузок на инженерные сети.  -Использовать Объект для хранения вредных, химических, радиоактивных, огнеопасных и взрывоопасных веществ, а также товаров, сырья, материалов, запрещенных к использованию и хранению на территории РФ.  -Текущий ремонт Объекта осуществляется силами арендатора.  Под «текущим ремонтом» в настоящем понимается деятельность по систематическому и своевременному проведению работ по предупреждению выходящего за рамки нормального износа отделки и инженерного оборудования, а также работы по устранению повреждений и неисправностей Объекта, возникших в результате деятельности Арендатора.  5.Капитальный ремонт Объекта осуществляется силами арендодателя и за его счет  6.Годовая ставка арендной платы, которую арендатор уплачивает арендодателю за аренду Объекта определяется следующим образом:  -первый год аренды (365 дней с момента открытия): арендная плата определяется по формуле: 0,43 х выручка х площадь номера / площадь всех номеров, но не ниже величины, определяемой по формуле 130 000 000 рублей х площадь номера/площадь все номеров;  -второй год аренды: арендная плата определяется по формуле: 0,44 х выручка х площадь номера / площадь всех номеров, но не ниже величины, определяемой по формуле 180 000 000 рублей х площадь номера/площадь всех номеров;  -третий и последующие годы аренды: арендная плата определяется по формуле: 0,46 х выручка х площадь номера / площадь всех номеров, но не ниже величины, определяемой по формуле 210 000 000 рублей х площадь номера/площадь всех номеров.  В указанных выше формулах под «выручкой» понимается выручка от сдачи в аренду всех номеров.  Не более 3% (трех процентов) от годовой суммы арендной платы направляется сторонами на реновацию гостиничного комплекса, аккумулируется на специальном счете и арендатору не выплачивается (замена основных средств Отеля, вышедших из строя по истечению срока службы, по капитальному ремонту здания Отеля и его сетей и инженерного оборудования и выполнению противопожарных норм в здании Отеля, имущественным и земельным налогам, а также страхованию здания Отеля. В связи с обстоятельствами, указанными в настоящем пункте Основном договоре аренды будет предусмотрено создание специального денежного фонда под администрированием Агента для осуществления расходов, указанных в настоящем пункте, и порядок отчисления в такой фонд денежных средств арендодателя/арендодателей с сумм арендной платы, причитающейся выплате арендодателю).  2% (два процента) месячной выручки от сдачи в аренду номеров в гостинице выплачивается Агенту в качестве агентского вознаграждения в соответствии с заключенными Агентскими договорами.  Открытие гостиницы (отеля) должно быть осуществлено не позднее 2-х месяцев с даты регистрации последнего договора аренды на гостиничный номер, расположенный в гостинице.  Все расходы, связанные с оплатой налогов и сборов с полученных сумм арендной платы оплачиваются Арендодателем самостоятельно.  7.Выплата арендной платы производится в безналичном порядке в рублях Российской Федерации ежемесячно в размере 1/12 от годовой ставки арендной платы, определенной в п.6 не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным.  Арендатор берет на себя расходы по оплате коммунальных услуг, текущего ремонта и технического обслуживания номеров (включая места общего пользования гостиницы) и ее инженерного оборудования, страхованию гражданской ответственности перед Арендаторами и третьими лицами.  8.Расчет процента от выручки и соответствующая доплата, в случае необходимости, осуществляется по итогам года аренды.  9.Начиная с четвертого года аренды фиксированная ставка подлежит ежегодной индексации на 2/3 ставки инфляции, определяемой Правительством России.  10.Договор аренды заключается сроком на 10 лет с даты передачи Объекта арендатору.  11.В случае, если в результате отчуждения арендатором части или частей Объекта, в результате которого на стороне арендодателя возникает множественность лиц, каждый из вновь возникших арендодателей имеет предусмотренные договором аренды права и обязуется исполнять все предусмотренные договором аренды обязанности пропорционально площади принадлежащего соответствующему арендодателю помещения (включая долю в помещения общего пользования) по отношению ко всей площади Объекта.  Решения по вопросам, относящимся к ведению (зоне ответственности) всех арендодателей в отношении Объекта в целом (включая места общего пользования), решаются в таком случае путем проведения собрания арендодателей. Кворум для проведения собрания считается достигнутым, если на собрании присутствуют арендодатели, в сумме владеющие 30 (тридцатью) и более процентами от площади Объекта. Решения на собрании принимаются простым большинством. При этом каждый арендодатель имеет голосов пропорционально площади принадлежащего ему помещения по отношению к площади Объекта. Механизм созыва, проведения и ведения протокола собрания арендодателей будет являться приложением к договору аренды. В случае необходимости принятия решения в отношении помещений и мест общего пользования, в сумме составляющих один этаж Объекта, допускается проведение собрание арендодателей только этого этажа (без проведения собрания всех арендодателей Объекта).  Решения по вопросам, относящимся к ведению (зоне ответственности) арендодателей в отношении каждого из составляющих Объект помещений принимаются соответствующим арендодателем самостоятельно.  Приложение №4  к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года  **ФОРМА АГЕНТСКОГО ДОГОВОРА**    [город] «[день]» [месяц] [год]  **Гр.** [КОНТРАГЕНТ], [ДатаРождения] года рождения, место рождения: [МестоРождения], гражданство РФ, паспорт серия: [СЕРИЯ\_ПАСПОРТА] номер: [НОМЕР\_ПАСПОРТА], выдан: [КЕМ\_ВЫДАН\_ПАСПОРТ], дата выдачи: [ДАТА\_ВЫДАЧИ\_ПАСПОРТА], код подразделения: [Код\_подразделения], зарегистрированный-(ая) по адресу: [АдресПрописки], [В\_ЛИЦЕ] [В\_ЛИЦЕ1] [В\_ЛИЦЕ2], именуемая в дальнейшем «**Принципал**», с одной с**тороны**  Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сторк», в лице финансового директора управляющей организации ООО «Ремстройсервис» действующего на основании договора о передаче полномочий исполнительного органа управляющей организации, именуемая в дальнейшем **«Агент»,** с другой стороны, заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»**, о нижеследующем:  **1.ПРЕДМЕТДОГОВОРА**  1.1. Агент обязуется за вознаграждение совершать по поручению Принципала юридические и иные действия от имени и за счет Принципала:  - по поиску арендатора, являющегося профессиональным гостиничным оператором, на являющийся в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_г. № \_\_\_\_ предметом договора, характеристики которого указаны в п. 1.2 настоящего Договора, Объект долевого строительства ***(далее - Объект)*** и заключению с ним **договора долгосрочной аренды Объекта долевого строительства, его государственной регистрации,**а также по заключению с управляющей (сервисной) организацией **договора о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства и мест общего пользования**;  -по приему объекта долевого строительства от Застройщика и сдачу документов на государственную регистрацию права собственности;  -по заключению договоров аренды или дополнительных соглашений к договору аренды с собственником земельного участка, на котором расположен объект недвижимости: многофункционального административно-гостиничный комплекс с подземной автостоянкой (далее по тексту –комплекс);  -по представлению интересов участника долевого строительства, а в дальнейшем собственника с правом голосования по всем вопросам повестки собрания на общих собраниях собственников объекта недвижимости: многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой;  -осуществлению иных полномочий, связанных с передачей в аренду гостиничного номера и последующей его эксплуатации;  Агент имеет право заключать предварительные договоры аренды и договора о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию в отношении объекта.  1.2. Для осуществления полномочий Агента Принципал обязуется выдать нотариальную доверенность на Агента в момента заключения настоящего договора и/или в течение 7 дней с момента получения соответствующего уведомления от Агента.  1.3. **Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:**   |  |  | | --- | --- | | Назначение объекта долевого строительства: |  | | Этаж: |  | | Строительный номер объекта долевого строительства: |  | | Общая проектная площадь (кв.м.): |  | | Строительные оси: |  | | Кол-во комнат: |  | | Площади комнат (частей) объекта долевого строительства: |  | | Площади помещений вспомогательного использования |  | | Прихожая (кв.м.) |  | | Ванная/санузел |  | |  |  |   Стороны согласовали, что до проведения государственного кадастрового учета Объекта, Агент от имени Принципала может заключить предварительный договор аренды, а после проведения государственного кадастрового учета – основной договор аренды, в котором будут отражены уникальные характеристики Объекта, также до проведения государственного кадастрового учета Объекта Агент от имени Принципала может заключить предварительный договор о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства и мест общего пользования, а после проведения государственного кадастрового учета – основной договор о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства и мест общего пользования.  1.4. Стороны отдельно согласовали, что срок договора аренды Объекта устанавливается 10 лет.  1.5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются Договором аренды, заключаемым между Агентом от имени Принципала и Арендатором.  1.6. Агенту предоставляется эксклюзивное право на осуществление деятельности по предмету настоящего Договора. В течении срока действия Договора Принципал обязуется не заключать с третьими лицами договоров, предмет которых полностью или в какой-либо части совпадает с предметом настоящего Договора, а также не вступать в непосредственные отношения с поставщиками и иными лицами, имеющими отношения с Агентом.  **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**  **2.1. Агент обязан:**  2.1.1. В соответствии с поручением Принципала осуществлять поиск потенциальных арендаторов и проводить с ними переговоры, встречи с целью заключения указанными лицами договора аренды Объекта.  2.1.2. При проведении переговоров с потенциальными арендаторами учитывать требования к арендаторам, указанные в п. 1.1. настоящего Договора.  2.1.3. В срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней уведомить Принципала о факте заключения любого договора, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, и его условиях путем направления соответствующего сообщения по адресу электронной почты, указанной в реквизитах Принципала.  2.1.4. В срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней, с даты заключения любого договора, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, представить Принципалу [Отчет](consultantplus://offline/ref=93B996EA17936B150F232BBB3AF23CD22E98A6424B2175B6D8E7B4F94B5487B1C493CE563E8F18F5E1EA50C0jD04S) о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) с указанием перечня конкретных действий, выполненных Агентом в ходе исполнения поручения Принципала.  2.1.5. Выполнять поручение Принципала в соответствии с настоящим Договором с соблюдением полной финансовой прозрачности.  **2.2. Агент вправе:**  2.2.1. Получать вознаграждение согласно [раздела 3](consultantplus://offline/ref=93B996EA17936B150F232BBB3AF23CD2249BA24D4A2175B6D8E7B4F94B5487A3C4CBC2563B911CF8F4BC018683E249E4B848FEBF06C279j50DS) настоящего Договора.  2.2.2. Запрашивать у Принципала информацию, разумно необходимую Агенту для исполнения обязательств по Договору.  2.2.3. Агент вправе передавать в аренду (пользование) и осуществлять права и обязанности арендодателя в полном объеме в отношении Общего имущества многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой, входящих в его состав помещений и/или их частей, в том числе заключать договоры аренды, договоры об использовании Общего имущества, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на основании настоящего Договора и наличия у Агента подписанных агентских договоров на управление, аналогичных настоящему Договору, с более чем половиной собственников помещений в комплексе, независимо от наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в комплексе.  **2.3. Принципал обязан:**  2.3.1. Выдать нотариальную доверенность на заключение сделок, указанных в настоящем договоре на срок, указанный Агентом.  2.3.2. По запросу Агента незамедлительно предоставлять информацию, необходимую ему для исполнения обязательств по Договору.  **2.4. Принципал вправе:**  2.4.1. Запрашивать и получать от Агента данные о потенциальных арендаторах и сведения о проведенных переговорах.    **3. АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ**  3.1. Вознаграждение Агента за совершение действий по настоящему Договору составляет 2% (два процента) месячной выручки от сдачи в аренду номера в гостинице.  Вознаграждение Агенту удерживается последним из суммы арендной платы, перечисленной Гостиничным оператором, до момента выплаты арендной платы Принципалу.  3.2. В случае уклонения или немотивированного отказа Принципала от подписания [Отчет](consultantplus://offline/ref=93B996EA17936B150F232BBB3AF23CD22E98A6424B2175B6D8E7B4F94B5487B1C493CE563E8F18F5E1EA50C0jD04S)а о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) Агенту в течение 3 (трех) календарных с момента его направления, [Отчет](consultantplus://offline/ref=93B996EA17936B150F232BBB3AF23CD22E98A6424B2175B6D8E7B4F94B5487B1C493CE563E8F18F5E1EA50C0jD04S) о проделанной работе (акт выполненных работ/акт оказанных услуг) считается подписанным Принципалом без замечаний и подлежит оплате в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора.  **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**  4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.  4.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение вызвано нарушением другой Стороной своих обязательств по Договору.  **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**  **ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**  5.1. Настоящий Договор после его подписания Сторонами вступает в силу с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_г. № \_\_\_\_ и заключен на срок 15 (пятнадцать) лет. По письменному соглашению Сторон срок Договора может быть продлен  5.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен исключительно по письменному соглашению Сторон, с учетом положений Договора участия в долевом строительстве комплекса от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_г. № \_\_\_\_.  В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Принципалом, Принципал обязан оплатить Агенту штраф в размере 1 000 000 рублей и возместить в полном объеме убытки, включая упущенную выгоду.  5.3. Принципал не вправе отменить поручение, а Агент отказаться от него, до заключения и государственной регистрации в ЕГРН договора аренды с гостиничным оператором.  **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**  6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.  6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров между Сторонами они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.  **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.  7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на, то представителями Сторон.  7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.  **8.АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**  Агент:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Принципал:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Приложение №5  к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года  **Общие условия заключаемого АГЕНТОМ**  **ДОГОВОРА**  **О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ОБСЛУЖИВАНИЮ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  По условиям настоящего договора стороны обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Завершение строительства многофункционального административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой** **по адресу: г. Липецк, ул. М.И. Неделина» (далее по тексту –комплекс)** , расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Неделина, д. 6 , заключить Договор о предоставлении услуг по управлению, содержанию и обслуживанию нежилого помещения (далее – «Договор») на следующих условиях:  1.1Условия Договора являются одинаковыми для всех Правообладателей Помещений в комплексе «\_\_\_\_\_\_\_\_\_», расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект).  При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению Объектом.  1.2.Характеристика Объекта на момент заключения Договора:  Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию от \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданное застройщику ООО «\_\_\_\_\_\_\_» (ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);  тип Объекта: нежилое здание;  наименование объекта: комплекс «\_\_\_\_\_\_\_\_\_»;  адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  этажность – \_\_\_\_ этажей, в т.ч. \_\_\_\_ подземных.  1.3. В случае регистрации права собственности на помещение в пользу третьего лица, новый собственник (Правообладатель) такого помещения присоединяется к настоящему Договору в части приобретенного в собственность помещения без оформления дополнительных документов. Действие настоящего Договора распространяется на нового собственника с даты регистрации права собственности такого правообладателя в силу действующего законодательства РФ.  Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий пребывания Правообладателей на территории, в зданиях и сооружениях Объекта, надлежащее содержание общего имущества Объекта, а также обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг Правообладателю, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями (далее - Арендатор, Пользователь).  1.4. Управляющая организация по заданию Правообладателя Помещения в Объекте в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и обслуживанию общего имущества Объекта, обеспечивать предоставление коммунальных и иных услуг Правообладателю в соответствии с Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Объектом деятельность.  1.5. Правообладатель обязуется в течение согласованного настоящим Договором срока нести бремя расходов на содержание и обслуживание общего имущества Объекта, своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги и плату за Помещение, своевременно и полностью оплачивать иные услуги, оказанные Управляющей организацией Правообладателю, и не препятствовать Управляющей организации обеспечивать благоприятные и безопасные условия пребывания Правообладателей на Объекте.  1.6. Управляющая организация не является поставщиком коммунальных услуг и не отвечает за их качество, если их некачественное предоставление производится соответствующим поставщиком коммунальных услуг или сетевой компанией. Управляющая организация обеспечивает сохранение качества коммунальных услуг в рамках их транспортировки по сетям, входящим в состав общего имущества, прикладывает все усилия для улучшения качества предоставления коммунальных услуг соответствующими поставщиками (незамедлительно при обнаружении такого факта самостоятельно или при наличии жалоб законных пользователей (или пользователя) нежилых помещений): в том числе самостоятельно и своевременно информирует поставщиков о несоответствии качества коммунальных услуг применимым требованиям, и направляет ему соответствующие требования об улучшении качества коммунальных услуг. Управляющая организация в рамках тарифов на оказание услуг в отношении Объекта оказывает услуги агента по снабжению Правообладателей Помещений соответствующими коммунальными услугами, в том числе путем заключения от своего имени, но в интересах законных пользователей Помещений договоров с соответствующими поставщиками коммунальных услуг / сетевыми компаниями на поставку коммунальных услуг в целом для Объекта, аккумулирования информации по пользованию коммунальными услугами каждым из законных пользователей помещений Объекта, сбора платежей с законных пользователей Объекта за пользование коммунальными услугами и их перечисление соответствующим поставщикам коммунальных услуг / сетевым компаниям.  1.7. От своего имени и за счет Правообладателя заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Правообладателям в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.  Стоимость услуг по настоящему Договору включает в себя:  1) плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества на Объекте, уплачиваемую ресурсоснабжающим организациям;  2) плату за услуги по управлению Объектом, содержанию и обслуживанию общего имущества на Объекте;  3) плату за обеспечение контроля доступа на Объект, прилегающую территорию и места общего пользования;  4) плату за дополнительные услуги.  Оплата услуг Управляющей организации производится на основании выставленных Правообладателю платежных документов. Расчет стоимости услуг осуществляется в следующем порядке:  - Оплата коммунальных услуг, указанных в подпункте 1 п. 1.7. Договора, производится Правообладателем по тарифам, установленным нормативными актами г. Липецка и ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. При отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета (их неисправности, окончание срока поверки, либо отсутствии показаний индивидуальных приборов учета) - исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.  -Оплата услуг, указанных в подпункте 2 п. 1.7. настоящего Договора, производится Правообладателем в соответствии с ценой за управление, содержание и обслуживание общего имущества, согласованной Сторонами в Приложении к настоящему Договору на 1 кв. м общей площади Помещения в месяц.  -Оплата услуг, указанных в подпункте 3 п. 1.7. настоящего Договора, производится Правообладателем в соответствии с ценой, согласованной в Приложении к Договору на 1 кв. м общей площади помещения в месяц.  -Оплата услуг, указанных в подпункте 4 п. 1.7 настоящего Договора, производится Правообладателем в соответствии с тарифом, действующим на момент оказания услуги в Управляющей организации.  1.8. Плата за коммунальные услуги для индивидуального потребления в Помещении, уплачиваемая ресурсоснабжающим организациям, не входит в стоимость услуг и взимается отдельно в соответствии с показаниями соответствующих приборов учета.  1.9. Дополнительные услуги/работы, выполняемые Управляющей организацией по заявке Правообладателя, оплачиваются отдельно по тарифам, утвержденным Управляющей организацией.  1.10. Правообладатель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.  Правообладатель возмещает Управляющей организации затраты, понесенные ей вследствие необходимости принятия срочных мер по: предотвращению и ликвидации аварийных ситуаций; сохранности жизни, здоровья граждан и имущества Правообладателя, в том числе и общего имущества, за исключением случаев, когда аварийные ситуации произошли не по вине Правообладателя.  1.13. Плата за управление, содержание и обслуживание общего имущества на Объекте, коммунальные услуги и иные услуги по настоящему Договору вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.  1.14. Правообладатели вносят плату за управление, содержание и обслуживание общего имущества на Объекте, коммунальные услуги в соответствии с Договором на расчетный счет Управляющей организации или в кассу Управляющей организации в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты выставления Управляющей организацией платежных документов.  Неиспользование Помещений Правообладателем не является основанием невнесения платы за оказанные услуги по настоящему Договору.  В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта или решения ресурсоснабжающей организации. |
|  |