*Типовая форма Договора долевого участия в строительстве. Настоящий договор не является публичной офертой. Условия типового Договора долевого участия в строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор долевого участия в строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования Участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних лиц и т. д.*



**ДОГОВОР**

участия в долевом строительстве № ${estate\_deal.agreement\_number}

|  |  |
| --- | --- |
| г. Екатеринбург | ${estate\_deal.agreement\_date\_propis} |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Невмержицкого Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гр. ${contacts.allnames}**, ${imenuem} в дальнейшем «${uchastnik} долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: **Подземный гараж-стояка боксового типа (№ 7АБ/2 по ПЗУ) – 2 этап строительства**, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0403015:92 по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в квартале улиц Ясная – Шаумяна – Волгоградская - Громова (далее – нежилое здание), и после получения разрешения на ввод нежилого здания в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется своевременно оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

Основные характеристики нежилого здания в соответствии с проектной документацией:

- вид: здание;

- назначение: нежилое;

- этажность: 2, в том числе, количество подземных этажей: 2;

- проектная площадь: 24264,64 кв.м.;

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

- материал межэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: не нормируется;

- данные о сейсмостойкости: 6 баллов по шкале MSK-64.

Вышеуказанный адрес нежилого здания является строительным, почтовый адрес будет присвоен после ввода объекта в эксплуатацию.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1 Разрешение на строительство № RU 66302000-1011-2018 (с изменениями № 1 от. 05.06.2019 г.), выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области 20.02.2018 г., продленное Администрацией города Екатеринбурга 14.04.2022 г.

1.2.2. Договор № 4-1155 аренды земельного участка от 18.09.2008 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2009 г. произведена запись № 66-66-01/026/2009-665 о регистрации обременения (ограничения) прав на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0403015:92.

1.2.3. Проектная декларация (опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [Наш.дом.рф](https://Наш.дом.рф)).

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

1.4. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) нежилого здания является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 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» (в редакции изменений и дополнений).

**2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объект долевого строительства – машиноместо, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания, характеристики которого указаны в настоящем Договоре, включая Приложение №1 к настоящему Договору (далее – Объект долевого строительства).

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в нежилом здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующее предварительное описание:

Назначение – нежилое

Вид – машиноместо

Этаж – ${estate.estate\_floor},

Строительный (условный) номер машиноместа – ${estate\_deal.deal\_objectnum},

Общая проектная площадь машиноместа– ${estate.estate\_area} кв. м.,

Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане, его предварительное (проектное) планировочное решение приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод нежилого здания в эксплуатацию.

2.2. Общая площадь и номер Объекта долевого строительства подлежит уточнению после постановки Застройщиком на кадастровый учет Объекта долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.2.1. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре (проектная площадь), и площади по результатам обмеров (технической инвентаризации) Объекта долевого строительства в виде технического плана Дома.

       Стороны не производят дополнительных расчетов в случае изменения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров (технической инвентаризации) и такое изменение площади Объекта долевого строительства на Цену Договора не влияет.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, нежилое здание может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства, нежилого здания может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в нежилом здании и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, заменены на эквивалентные по качеству, не приводящие к ухудшению качества. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Участник ознакомлен с проектной документацией и извещен о конструктивных особенностях Дома, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий Дома, об особенностях устройства наружных стен; об особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в помещениях и прочих конструктивных особенностях.

 Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник согласен.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора представляет собой общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору. Цена Договора составляет${estate\_deal.deal\_sum|clarification}.

В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта долевого строительства, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования нежилого здания, стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением нежилого здания. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участников в целях, предусмотренных ФЗ 214-ФЗ.

3.2. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства (Депонентом) производится **после государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве в соответствии с Графиком платежей** (Приложение № 2 к настоящему Договору)в безналичном порядкепутем перечисления денежных средствна специальныйэскроу-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 Застройщику (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:

* Депонент: ${contacts.main\_customer}.
* Счет эскроу Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»**.
* Депонируемая сумма: ${estate\_deal.deal\_sum|clarification}.
* 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,
* место нахождения и адрес филиала в Свердловской области: 620014 г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, д. 3, Свердловское отделение ПАО «Сбербанк» 7003, адрес электронной почты филиала в Свердловской области info@uralsbank.ru, номер телефона филиала в Свердловской области: 8-800-70-700-70.
* Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.
* Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет Бенефициар.
* Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является получение в установленном законодательством Российской Федерации разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, и внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о проведении государственной регистрации права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав нежилого здания, или наличие сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (при наличии заключенного кредитного договора между Застройщиком и банком), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в отделении ПАО «Сбербанк»;

Участник долевого строительства вправе производить оплату по Договору ранее сроков, установленных настоящим графиком платежей, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

* + 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента.

3.2.2. В случае нарушения установленного Участником долевого строительства 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 задолженности за каждый день просрочки.

3.2.3. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

3.2.4. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) нежилого здания и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

3.2.5. Стороны установили, что разница между Ценой Договора и величиной затрат, понесённых Застройщиком на создание нежилого помещения в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта долевого строительства, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика (не подлежит налогообложению НДС, согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ), возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

**4. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик осуществляет строительство нежилого здания с вводом его в эксплуатацию в **срок до 30.06.2025 г.**

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи осуществляется не позднее **31.12.2025 г.**

Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по вводу нежилого помещения в эксплуатацию, передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства без какого-либо согласования на то с Участником долевого строительства, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, последний обязан принять Объект долевого строительства в порядке, установленным настоящим Договором, при условии полной оплаты цены договора. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Участником долевого строительства всех обязанностей, предусмотренных Договором.

4.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению Сторон, в том числе в результате возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению Сторонами принятых на себя обязательств:

– актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и т.п.;

– дополнительные работы по перепланировке Объекта долевого строительства, отделочные работы и т.п.

4.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.5. Подписанием настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены негативные последствия отказа и (или) уклонения от приемки Объекта согласно ст. 8 Федерального закона от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» при которых Застройщик вправе будет составить односторонний Акт приема-передачи Объекта.

4.6. Застройщик обязуется в установленный законом срок после получения разрешения на ввод нежилого помещения в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) нежилого помещения и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи.

В случаях, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, откажется от получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) нежилого помещения и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

4.7. Уклонением и (или) отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является:

• неявка Участника долевого строительства на приёмку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства (создания) нежилого помещения и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

• отказ от подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого участия ввиду необоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства;

• иное бездействие Участника долевого строительства, повлекшее по его вине непринятие Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок.

4.8. Любое из указанных в пункте 4.7. Договора обстоятельств, свидетельствующих об уклонении (отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, является основанием для составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого участия в порядке, предусмотренном в п. 4.9. настоящего Договора.

4.9. В случае уклонения Участников от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участников от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязанность по оплате коммунальных услуг и риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам со дня составления предусмотренного настоящим абзацем одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.10. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их в Акте осмотра для устранения Застройщиком в разумный срок с учетом технологического процесса работ.

4.11. После получения Акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.12. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего Договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.13. В случае нарушения, предусмотренного настоящим Договором срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства вследствие уклонения последнего от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства предусмотренной Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4.14. Участник долевого строительства подтверждает, что указанные в пункте 10 «Реквизиты и подписи сторон» Договора номер телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес для корреспонденции указаны верно, принадлежат лично ему и им предоставлены, участник долевого строительства обязуется регулярно отслеживать и сохранять все сообщения и документы, связанные с исполнением Договора и приходящие на указанные в Договоре номер телефона, адрес электронной почты, почтовый адрес.

**5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**5.1. Обязательства Застройщика:**

5.1.1. Выполнять функции Застройщика нежилого помещения с привлечением третьих лиц, в том числе, при необходимости, кредитных организаций, а также агентов, с заключением соответствующих договоров по привлечению инвесторов (участников долевого строительства) в строительство нежилого помещения; обеспечить заключение всех необходимых договоров на строительство.

5.1.2. При условии своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанное в п. 1.1. настоящего Договора нежилое здание и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора. Участнику также передается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства

5.1.3. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства:

1) о завершении строительства нежилого помещения;

2) о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.1.4. После получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод нежилого помещения в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором и приложениями к нему, и проведения окончательных взаиморасчетов между Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства необходимые документы для оформления права собственности на вышеуказанный Объект долевого строительства.

**5.2. Обязательства Участника долевого строительства:**

5.2.1. Участник долевого строительства обязуется выполнить условия настоящего Договора и в установленный Приложением № 2 к Договору срок уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.2. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заключить с эксплуатирующей (управляющей) организацией, принявшей нежилое здание в эксплуатацию, договор на коммунальное и техническое обслуживание. Участник долевого строительства обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению нежилым зданием, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в нежилом здании, а также плату за коммунальные услуги по утвержденным для данного нежилого помещения ставкам соразмерно доле владения площадью общего имущества, начиная с момента подписания Акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи, подписанного Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором).

5.2.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего Договора Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в данном Объекте долевого строительства любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию, а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

Участник долевого строительства обязуется соблюдать в период всего срока эксплуатации Объекта долевого строительства Инструкцию, переданную Застройщиком и содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства передается Участнику долевого строительства в бумажном виде или на цифровом носителе на усмотрение Застройщика.

5.2.5. Уступка права требования Участником долевого строительства по настоящему Договору возможна только после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Участником Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки права требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и осуществляется при условии письменного уведомления Участником долевого строительства Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней со дня совершения такой уступки.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае, когда право требования по договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

5.2.6. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Объекта долевого строительства до ввода в эксплуатацию нежилого помещения и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в порядке и сроки, установленные Договором.

**6. ГАРАНТИИ**

6.1. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства качества, соответствующего условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества нежилого помещения, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод нежилого помещения в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик устанавливает в рамках настоящего Договора следующие гарантийные сроки:

6.2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется с момента подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.3. При обнаружении Участниками некачественно выполненных работ, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

• безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее чем по окончании срока, необходимого для устранения обнаруженных недостатков с соблюдением соответствующих строительных регламентов, а также технологических норм и правил.

• соразмерного уменьшения Цены Договора, но не более чем в пределах сметной стоимости конкретного вида обнаруженных некачественно выполненных работ в объеме конкретного Объекта долевого строительства.

Участники вправе устранить недостатки своими силами и потребовать возмещения своих расходов на устранение недостатков только в случае письменного отказа Застройщика от устранения данных недостатков и при условии, что выявленные недостатки являются устранимыми силами Участников без возможного ущерба для иных владельцев помещений в Доме, в ином случае - расходы Участников по устранению недостатков возмещению Застройщиком не подлежат.

При этом Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе требований, установленных инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В случае возникновения спора о причинах и способах устранения недостатков, любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона.

6.5. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик не несет ответственность за не предоставление или ненадлежащее предоставление коммунальных услуг управляющей организацией вследствие того, что данная организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Участник долевого строительства несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия привлеченных им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, смежных с другими помещениями, мест общего пользования нежилого помещения.

7.3. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.4. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (более 15 календарных дней подряд температура воздуха ниже - 25 градусов по Цельсию с ветром или ниже - 30 градусов по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства); - обстоятельства общественной жизни (военные действия, специальные военные операции, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

- акты государственных органов и органов местного самоуправления, действия и бездействия государственных органов и органов местного самоуправления, повлекшие задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого помещения, и другие подобные обстоятельства.

7.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного посещения строящегося нежилого помещения без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

7.6. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

8.1.1. В случае, если предусмотренный п. 2.2.1. Договора предел размера площади объекта долевого строительства, который не влечет за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства, превысит процент допустимого изменения общей площади объекта долевого строительства, установленный [пунктом 2 части 1.1 статьи 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314373&dst=182&field=134&date=23.03.2023) ФЗ 214-ФЗ, договор может быть расторгнут участником долевого строительства в судебном порядке.

8.2. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

8.3. В случае, если Застройщиком по инициативе Участника долевого строительства были внесены изменения в планировку Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства при одностороннем расторжении Застройщиком настоящего Договора, а равно расторжении Договора по соглашению Сторон, возмещает Застройщику фактически понесенные, документально-подтвержденные расходы на перепланировку Объекта долевого строительства.  Участник долевого строительства дает свое согласие на удержание Застройщиком понесенных на перепланировку расходов из средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату. В случае недостаточности средств, Участник долевого строительства обязуется уплатить расходы, понесенные Застройщиком на перепланировку Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора при отсутствии вины Застройщика, в том числе путем подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, Застройщик вправе удержать из суммы, подлежащей к возврату Участнику долевого строительства, стоимость фактических затрат, произведенных для заключения и расторжения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214-ФЗ, 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участников об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214-ФЗ.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

9.2. Договор считается полностью исполненным:

• со стороны Застройщика – с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче;

• со стороны Участника долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

9.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов и контактных телефонов Участника долевого строительства он обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде в течение 7 (семи) дней с момента такого изменения. В противном случае Застройщик не несет ответственности за последствия, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства данной обязанности.

9.5. Все письменные требования и (или) уведомления направляются Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре. Все письменные требования и (или) уведомления отправляются по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или с курьером. В случае если Сторона отказывается принять письменное требование и (или) уведомление, то такая сторона считается уведомленной или получившей соответствующее уведомление от даты его направления, за исключением случаев прямо указанных в договоре. При отсутствии уведомления о смене адреса все уведомления и (или) письменные требования отправляются Сторонами по адресу, указанному в Договоре, и считаются доставленными и полученными надлежащим образом, даже если Сторона по этому адресу более не проживает или не находится.

Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 10 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под нежилым зданием может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что нежилое здание может быть изменено по результатам изменения проектной документации, при этом площадь может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под нежилым зданием может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под нежилым зданием, земельный участок могут быть переданы в залог третьим лицам.

9.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что строительство нежилого здания, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства, осуществляется на принадлежащем Застройщику земельном участке, для строительства комплекса жилых домов и иных объектов недвижимости в соответствии с проектом планировки.

В связи с изложенным, Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он поставлен в известность о том, что

- на принадлежащем Застройщику земельном участке предполагается проектирование и строительство комплекса объектов недвижимости, с составом которых Участник долевого строительства имеет право ознакомиться путем подачи соответствующего письменного обращения. Участник долевого строительства уведомлен также о том, что состав комплекса может быть изменен и/или дополнен иными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика с соблюдением норм действующего законодательства;

- Застройщиком предусмотрено поэтапное строительство объектов недвижимости, в связи с чем, после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, на земельном участке могут быть продолжены строительные и иные работы в отношении иных объектов недвижимости с соблюдением требований законодательства;

- Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение и/или выдел земельных участков из земельного участка, на котором осуществляется строительство, передачу в залог.

- Строительство осуществляется в соответствии с разработанной проектной документацией, которой в т.ч. предусматривается подключение (присоединение) объектов недвижимости к сетям –водо, –тепло, -энергоснабжения, а также способы выполнения указанных работ (в т.ч. через транзитные сети техподполья нежилого помещения, в котором расположен подлежащий передаче Объект долевого строительства). Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с предусмотренным проектной документацией способом выполнения указанных работ;

- Условия перехода прав на земельные участки при переходе права собственности на здания, сооружения, определены ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Границы и размер земельного участка, на котором расположено нежилое здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом законодательством о градостроительной деятельности предусмотрено, что, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются соответствующим органом с соблюдением процедуры публичных слушаний по окончании строительства.

В связи с изложенным, границы земельного участка под нежилым зданием и необходимого для его эксплуатации, могут быть оформлены собственниками помещений после окончания строительства всех объектов на принадлежащем Застройщику земельном участке.

9.8. Стороны договорились о том, что Застройщик имеет право заключать соглашения с ресурсоснабжающими организациями об установлении сервитута земельного участка (или его части), на котором осуществляется строительство нежилого помещения, мест общественного пользования нежилого помещения, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго-, водоснабжения нежилого помещения. Условия соглашения определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

9.9. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банков. Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником долевого строительства.

9.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора, и обеспечения исполнения Застройщиком гарантийных обязательств, а также соответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, выражает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, в том числе фамилии, имени, отчества, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личностью, адреса, телефона, личной подписи (далее – «персональные данные»), а также информации прямо или косвенно относящейся Участнику долевого строительства и предоставленной им в целях исполнения договорных обязательств по договору участия в долевом строительстве и иных гражданско-правовых сделок, при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров, создания необходимых условий для реализации Федеральных законов, Указов Президента Российской Федерации, Постановлений Правительства Российской Федерации.

Действия с персональными данными Участника долевого строительства включают в себя: сбор персональных данных, запись, накопление, систематизацию, хранение в Обществе с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом» копирование, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе передачу данных в Управляющую компанию, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Участник долевого строительства не устанавливает категории и перечень своих персональных данных, в отношении которых существуют условия и запреты использования (обработки).

Настоящее согласие действует с момента предоставления и прекращается по письменному заявлению (отзыву) Участника долевого строительства, согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

9.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.12. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Участником долевого строительства и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты, акцепты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями и обстоятельствами, офертами, акцептами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.13. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник долевого строительства согласен.

9.14. Участник уведомлен и согласен с тем, что право аренды земельного участка под нежилым зданием с кадастровым номером 66:41:0403015:92 находится в залоге у ПАО Сбербанк.

9.15. К Договору прилагаются:

- характеристика Объекта долевого строительства (Приложение № 1);

- график платежей (Приложение № 2);

- план Объекта долевого строительства и схема расположения на поэтажном плане (Приложение № 3).

9.16. Настоящий Договор прошит, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»**ИНН 6671224578КПП 667101001ОГРН: 1076671016520Юридический адрес: 620142, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 49, оф. 409Расчетный счет: 40702810216540000500БИК 046577674 УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Корреспондентский счет: 30101810500000000674 | **${uchastnik} долевого строительства:**

|  |
| --- |
| **${contacts.name}**Дата рождения: ${contacts.dob} г.р.Паспорт гражданина РФ: ${contacts.passport\_num}, выдан ${contacts.passport\_organ} ${contacts.passport\_date} г.Место регистрации: ${contacts.passport\_address}Адрес электронной почты: ${contacts.emails}Тел: ${contacts.phones} |

 |

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**Директор **ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.Л. Невмержицкий/ м.п. | **${uchastnik} долевого строительства:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${contacts.get\_io\_name\_2}/ |

 |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № ${estate\_deal.agreement\_number}

участия в долевом строительстве от ${estate\_deal.agreement\_date\_propis}

|  |  |
| --- | --- |
| г. Екатеринбург | ${estate\_deal.agreement\_date\_propis} |

**1. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1.1. Цена Договора составляет ${estate\_deal.deal\_sum|clarification}.

1.2. Обязанность по оплате настоящего Договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Графиком платежей.

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

**2. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Порядковый номер платежа | Дата платежа | Сумма платежа, рублей |
| 1 | В течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу согласно п.3.2. Договора | ${finances.first\_summa} |
| **Итого:** | **${estate\_deal.deal\_sum}** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**Директор **ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.Л. Невмержицкий/ м.п. | **${uchastnik} долевого строительства:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${contacts.get\_io\_name\_4}/ |

 |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору № ${estate\_deal.agreement\_number}

участия в долевом строительстве от ${estate\_deal.agreement\_date\_propis}

|  |  |
| --- | --- |
| г. Екатеринбург | ${estate\_deal.agreement\_date\_propis} |

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**И СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ**

*${estate.plans\_img|360}*

*${etag\_plan|600}*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:**Директор **ООО «Специализированный застройщик «Корпорация «Ваш Дом»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.Л. Невмержицкий/ м.п. | **${uchastnik} долевого строительства:**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/${contacts.get\_io\_name\_5}/ |

 |