**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Екатеринбург** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург»,** именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый/ая/ые в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с другой стороны, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством РФ, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

**Жилой дом** – Многоэтажный жилой дом с крышной газовой котельной (№ 1 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной наземно-подземной автостоянкой (№ 2 по ПЗУ), общая площадь жилого дома 16 295,11 кв.м., 21 этаж, материал стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - B, сейсмостойкость 5 баллов по шкале MSK-64, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Жуковского, строящийся на земельном участке с кадастровым номером **66:41:0502094:141**, площадью **3464,00** кв.м., принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды с последующим выкупом.

**Изменение планировки Нежилого помещения (перепланировка) –** изменение конфигурации Нежилого помещения (в т.ч., но, не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но, не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Нежилом помещении, приводящие к изменению Нежилого помещения по сравнению с Проектом.

**Изменение фасада Жилого дома –** установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом, или установка телевизионных тарелок вне Нежилого помещения, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению ЗАСТРОЙЩИКА, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

**Нежилое помещение (объект долевого строительства) –** структурно обособленное помещение в Жилом доме вспомогательного назначения, не являющееся общим имуществом Жилого дома, предназначенное для личного использования (для складирования имущества, не для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг) УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Характеристика Нежилого помещения указана в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**Третьи лица –** любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**Проект –** проектная документация в отношении Жилого дома, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство Жилого дома по Проекту, вводит Жилой дом в эксплуатацию в сроки, установленные разрешением на строительство, и передает Нежилое помещение УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не позднее **30.04.2027 г.** Указанная дата является сроком передачи Нежилого помещения УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
   2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять Нежилое помещение в порядке, указанный в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
   3. Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Нежилое помещение), проектная площадь составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположено на \_\_\_ этаже. Дополнительные характеристики Нежилого помещения указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
   4. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать по акту приема - передачи для последующего оформления в **единоличную/совместную/долевую собственность** УЧАСТНИКА/ОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилое помещение, указанное в п. 2.3 настоящего Договора.
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена настоящего Договора (стоимость Нежилого помещения с характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.**

В стоимость Нежилого помещения входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе, охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Нежилого помещения УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА.

Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма данного дохода определяется по окончанию строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

* 1. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - с использованием счетов эскроу.
  2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонента) в счет уплаты цены Договора, 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:

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, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург».**

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.3.4. настоящего Договора.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет за счет собственных средств денежные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.** в течение 10 (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется:
     1. Осуществить строительство Жилого дома.
     2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилое помещение по акту приема-передачи не позднее установленного п.2.1 настоящего Договора срока.

ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилого помещения, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

* + 1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Нежилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Нежилого помещения в указанный срок или при его отказе от принятия Нежилого помещения без уважительных причин, ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Нежилое помещение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

* + 1. Представить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Нежилое помещение, а именно: акт приема – передачи Нежилого помещения в 2-х экземплярах и справку об оплате Нежилого помещения. Обязанность получить всю техническую документацию, необходимую для оформления прав на Нежилое помещение, и оплатить услуги по ее изготовлению лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Передача документов осуществляется только после выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всех условий настоящего Договора, в том числе после исполнения обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Нежилого помещения.
    2. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.
  1. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется:
     1. 4.2.1. Финансировать строительство в соответствии с условиями настоящего Договора.
     2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Нежилое помещение по акту приема-передачи, приступив к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о готовности передать Нежилое помещение по акту приема-передачи.

В целях обеспечения ЗАСТРОЙЩИКОМ надлежащей сохранности объекта долевого строительства до момента его принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА приемка объекта долевого строительства должна быть осуществлена УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично, либо его представителем, обладающим правом подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, полномочия которого надлежащим образом удостоверены в соответствии с положениями действующего законодательством РФ. В случае осуществления приемки объекта долевого строительства посредством своего представителя УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заблаговременно уведомляет ЗАСТРОЙЩИКА о своем намерении и предоставляет копии документов, подтверждающих полномочия своего представителя. Иные лица в ходе осуществления приемки объекта долевого строительства, за исключением прямо оговоренных действующим законодательством РФ, не привлекаются и на приемку не допускаются.

Приемка объекта долевого строительства должна быть осуществлена в разумный срок. В качестве разумного и достаточного для осмотра объекта долевого строительства в целях его приемки Стороны определили срок - 1 (один) час 30 (Тридцать) минут.

* + 1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Нежилого помещения по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Нежилого помещения и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.
    2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить перепланировок в Нежилом помещении до ввода Жилого дома в эксплуатацию, не устанавливать на фасаде Жилого дома кондиционеры вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом.
    3. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.
    4. Предоставить по требованию ЗАСТРОЙЩИКА доступ в Нежилое помещение для устранения строительных недостатков, заявленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках гарантийных обязательств.
  1. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе:
     1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости Нежилого помещения в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступать свои права по настоящему Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
   2. В случае задержки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА внесения очередного платежа на строительство Нежилого помещения, установленного настоящим Договором, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по требованию ЗАСТРОЙЩИКА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты, установленных настоящим Договором, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены настоящего Договора должна производиться УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения настоящего Договора с соблюдением требований законодательства.

5.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилого помещения, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.6. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки Нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что недостатки возникли вследствие нормального износа Нежилого помещения или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами**.**

5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5.8. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) – не допускается.

5.9.В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=7F5112AB6626B1DAE30EFE5EC635846CB476228F08988904270A149D802AD6AA47D88C84E2835727DD3765917CA44F3C617E8F10923D46C5GFw6J) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.10. При расторжении настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА (нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты по Договору) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы, понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную ЗАСТРОЙЩИКОМ государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

5.11. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при расторжении настоящего Договора производит Эскроу – агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условия договора счета эскроу.

5.12. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены настоящего Договора до регистрации настоящего Договора и/или не на счет эскроу, все расходы ЗАСТРОЙЩИКА, вызванные такими действиями УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подлежат оплате последним в безусловном досудебном порядке либо взыскиваются с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании судебного приказа.

1. **УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН**

## В связи с исполнением (не исполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений (уведомлений, сообщений), предусмотренных настоящим Договором:

6.1.1. путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой стороны настоящего Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О., паспортные данные;

6.1.2.либо путем направления другой стороне извещения по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной стороной в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

## Извещение, направленное одной стороной настоящего Договора в адрес другой стороны одним из установленных п.6.1. настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

* 1. При изменении местонахождения, Сторона настоящего Договора обязана письменно известить об этом другую Сторону в течение двух рабочих дней. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение извещения.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ**
   1. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.
   2. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА (ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург») в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной.
2. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.
   2. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНиП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», содержание которого известно УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и понятно.

* 1. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении настоящего Договора (ч.3 ст.6 Закона №214-ФЗ).
  2. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на Нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Нежилое помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого и нежилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств ЗАСТРОЙЩИКА.
  3. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург», ИНН 6658573629, 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Северный, д. 5, помещ. 43 (далее до конца настоящего пункта 8.5. - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в данном пункте 8.5., а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

* 1. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе в соответствии с п. 2 ст.7 Закона № 214-ФЗ потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом, в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок 1 (один) календарный месяц с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного обращения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложные работы, либо работы, требующие дополнительных проектных решений или экспертных заключений – устанавливается разумный срок устранения 2 (Два) месяца.

Указанные сроки могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет дополнительно направлено уведомление.

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

Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.9.1. Договор и другие необходимые для государственной регистрации документы направляются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон Договора, а также иных уполномоченных на то лиц.

8.10. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

Все иные уведомления (извещения), прямо не предусмотренные настоящим Договором, могут быть направлены ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА телефонограммой по номеру телефона и/или по электронной почте по адресу, указанным в реквизитах УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.11. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, а также дает согласие:

- на строительство на земельном участке Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства, и иных объектов недвижимости;

- в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ на образование новых земельных участков: на раздел, объединение, формирование частей земельного участка, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов, относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости;

- на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка, заключение Арендатором договор субаренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе;

- на изменение земельного участка по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена;

- на изменение многоквартирного дома по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;

- на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту, многоквартирный дом;

- на изменение при необходимости разрешенного использования земельного участка под Объектом долевого строительства.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Объекта, в том числе и инженерные решения, являются объектами авторского права и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения Арендатора любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада Объекта, а также концепции использования земельных участков выделенных для озеленения территорий Объекта.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при подписании договора уведомлен, о том, что земельный участок принадлежит ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург» на праве аренды земельного участка с последующим выкупом.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на переход прав собственности на земельный участок при выкупе к ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург».

8.12. Настоящий Договор составлен в двух, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

8.13.К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью: Приложение № 1.

**ЗАСТРОЙЩИК**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | **ООО «Специализированный застройщик «Философия Идеалистов.Екатеринбург»** |
| Юридический адрес | 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Северный, д. 5, помещ. 43 |
| Тел./эл.почта | office@p-ideal.ru |
| ИНН / КПП | 6658573629/665801001 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О. |  |
| Дата рождения |  |
| Паспорт |  |
| Адрес регистрации |  |
| СНИЛС |  |
| Тел./эл.почта |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**

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

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Характеристика внутренней отделки нежилого помещения:

Высота помещений –– в соответствии с проектом (подвесные потолки не устанавливаются);

Двери входные – металлические, в соответствии с проектом;

Отделка стен – в соответствии с проектом;

Отделка потолков – в соответствии с проектом;

Отделка полов – в соответствии с проектом;

Санитарно-техническое отопительное оборудование – нет;

Системы противопожарной защиты - в соответствии с проектом;

Электромонтажные работы – в соответствии с проектом;

Вентиляционные работы и автоматика вентиляционных систем - в соответствии с проектом.

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке в ходе дальнейшего проектирования и строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

**ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Этаж: \_\_\_\_\_, условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией \_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /