

**Форма договора участия в долевом строительстве
(нежилое помещение; с привлечением кредитных средств)**

**Договор № _____
участия в долевом строительстве**

г. _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМКОР», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Коммерческого директора Мочалина Юрия Анатольевича, действующего на основании доверенности от 29 декабря 2016 года, зарегистрированной в реестре за № 1-1478, удостоверенной Акуловой Светланой Вагизьяновной временно исполняющей обязанности нотариуса Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан Гайнетдинова Вадима Шарифгалиевича, с одной стороны, и

Гр. _____ (ФИО полностью), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства и обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом «_____» (наименование в соответствии с Разрешением на строительство), расположенный по адресу: _____ (адрес в соответствии с Разрешением на строительство) (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства **встроенно-пристроенное помещение нежилого назначения, указанное в п. 1.2. настоящего Договора (далее – Нежилое помещение)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Нежилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

- вид Жилого дома: _____
- назначение Жилого дома: _____
- количество этажей в Жилом доме: _____
- общая площадь Жилого дома: _____
- материал наружных стен и каркаса Жилого дома: _____
- материал перекрытий в Жилом доме: _____
- класс энергоэффективности Жилого дома: _____
- сейсмостойкость Жилого дома: _____

На момент заключения настоящего договора установлен строительный номер Жилого дома. Почтовый адрес Жилого дома устанавливается после ввода его в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.2. Нежилым помещением по настоящему договору является следующее встроенно-пристроенное помещение нежилого назначения в Жилом доме:

№ помещения	Назначение	№ подъезда	Этаж	Общая проектная площадь, кв.м.*
	нежилое			

*1.2.1. По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под общей проектной площадью Нежилого помещения понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью Нежилого помещения, в том числе: площадь входной группы (тамбур), площадь комнат, коридоров, санузлов (ванная комната, туалетная комната), кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь лоджий, балконов, веранд и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Общая площадь Нежилого помещения установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения.

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____ / _____

Об изменении общей площади Нежилого помещения Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Нежилого помещения может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 5%.

1.2.2. Основные характеристики Нежилого помещения отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Расположение Нежилого помещения на поэтажном плане Жилого дома отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору (План расположения Нежилого помещения).

1.3. Участник долевого строительства приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Нежилое помещение и долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, в следующих долях:

1.3.1. 100% (Сто процентов).

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Нежилое помещение свободно от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Нежилое помещение.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.5.1. Договор аренды от _____ № _____ на земельный участок с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м.

1.5.2. _____
(заполняется при наличии договора перенайма, доп.соглашений)

1.5.3. Разрешение на строительство № _____ выдано « ____ » _____ 20__ г.

_____ (наименование органа, выдавшего разрешение согласно данных сайта ФНС России).

1.5.4. Проектная декларация опубликована « ____ » _____ 20__ г. на официальном сайте Застройщика в сети Интернет www.domkor-dom.com.

В случае изменения информации, отражаемой в Проектной декларации, актуальная версия размещается на официальном сайте Застройщика в сети Интернет www.domkor-dom.com.

1.5.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок (земельные участки – если их два и более), предоставленный (-ые) для строительства Жилого дома по договору, указанному в п. 1.5.1. настоящего договора.

1.6. Право собственности на Нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Нежилое помещение производится на основании акта приема-передачи Нежилого помещения, подписанного Сторонами.

1.7. Отношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ).

2. Срок строительства Жилого дома. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома

2.1. Застройщик обязуется построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц Жилой дом. Планируемый срок завершения строительства Жилого дома – « ____ » _____ 20__ года.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока строительства, обязан направить

Участнику долевого строительства извещение и предложение об изменении настоящего Договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте Застройщика в сети Интернет www.domkor-dom.com.

2.2. Застройщик получает в уполномоченном органе разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – «___» _____ 20__ года.

3. Срок, порядок передачи Нежилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на Нежилое помещение

3.1. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок не позднее «___» _____ 20__ года Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, по акту приема-передачи.

Застройщик вправе выполнить обязательство досрочно.

В акте приема-передачи указывается площадь Нежилого помещения на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ) согласно СП 54.13330.2011.

3.2. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение, в силу статей 218, 223 Гражданского кодекса РФ и статьи 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество Жилого дома, не являющееся частями Нежилого помещения и обслуживающие более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и указывается в проектной документации на Жилой дом.

3.3. В целях устранения недостатков в Нежилом помещении, возникших в период строительства Жилого дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

3.3.1. Гарантийный срок на Нежилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема – передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования.

3.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

В целях настоящего Договора под технологическим и инженерным оборудованием понимаются:

– санитарно-техническое (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, централизованное пылеудаление, мусоропровод, участки сетей внутренней разводки, отопительные приборы, умывальники, ванны, запорная арматура, в том числе краны и смесители, и т.п.);

– система газоснабжения;

– лифтовое хозяйство (пассажиры, служебно-хозяйственные и грузовые лифты, а также эскалаторы и т.п.);

– энергетическое хозяйство (вентиляторы, насосы и другие приборы, работающих от силовых сетей с напряжением 380 вольт, освещение помещений, которое питается от электрических сетей с напряжением 220 или 127 вольт);

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____ / _____

– слаботочные устройства автоматики (телеантенны, установки радиофикации, телефонизации, пожарной и охранной сигнализации, диспетчерской службы, домофоны и т.п.);
 – интеллектуальные системы (программно-аппаратные средства управления система Жилого дома, видеокамеры и т.п.).

3.3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Нежилого помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Нежилого помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Нежилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4. Споры по качеству работ решаются в порядке, предусмотренном в пункте 8.4. настоящего Договора.

4. Цена Нежилого помещения, сроки и порядок оплаты

4.1. На момент подписания настоящего Договора **цена Нежилого помещения** определяется согласно общей проектной площади Нежилого помещения, указанной п. 1.2. настоящего Договора, из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра равного _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей и **составляет** _____ (_____) **рублей.**

Цена Нежилого помещения включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Нежилого помещения согласно статьи 18 Федерального закона 214-ФЗ и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг застройщика включает в себя НДС.

Цена 1 (Одного) квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего Договора и изменению не подлежит.

Общая стоимость Нежилого помещения может быть изменена с учетом требований пунктов 4.6, 4.6.1, 4.6.2. настоящего Договора.

4.2. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей, единовременно в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- _____ (_____) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по **Кредитному договору № _____ от «__» ____ 20__ года**, заключенному между _____, (далее Банк) и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяцев в г. _____, перечисляются в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка на основании указанного выше Кредитного договора.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем

Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Нежилое помещение, завершеного строительством, право получения которого было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение в соответствии с п. 1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ г. залогодержателем по данному залого является Банк. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Нежилое помещение в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

В случае оплаты посредством аккредитива применять следующую редакцию:

4.2. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

– Сумма в размере _____ (_____) рублей, оплачивается Участником в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»), в том числе:

– _____ (_____) рублей собственные средства Участника долевого строительства;

– _____ (_____) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по **Кредитному договору № _____ от _____ 20__ года**, заключенному между _____, (далее Банк) и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяца в г. _____.

Не позднее 3-х (трех) рабочих дней с даты подписания Договора, Участник открывает в Банке в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (тридцать) дней с момента открытия. Условием открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Банка и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщика и Банка друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, указанные в настоящем Договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Нежилое помещение, завершеного строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение в соответствии с п. 1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по **Кредитному договору**

№ _____ от _____ 20__ г. залогодержателем по данному залогу является Банк. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.

Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Нежилое помещение в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате цены Нежилого помещения считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

4.4. К моменту передачи Нежилого помещения по акту приема – передачи, цена Нежилого помещения и необходимые для исполнения настоящего Договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства.

4.5. Оплата по настоящему Договору может осуществляться третьим лицом по поручению Участника долевого строительства. В случае оплаты третьим лицом, такой платеж будет считаться произведенным с согласия и по поручению Участника долевого строительства. Третье лицо при внесении такого платежа обязан указать в платежном поручении номер договора и Ф.И.О. за кого произведен платеж.

4.6. После окончания строительства Жилого дома и до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик организует проведение обмеров Жилого дома и Нежилого помещения (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию. По результатам проведения обмеров Застройщик получает технический паспорт Нежилого помещения. В случае разницы между общей проектной площадью Нежилого помещения, указанной в п.1.2. настоящего Договора, и общей фактической площадью Нежилого помещения, указанной в техническом паспорте, составляющей более 5%, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указывают изменившиеся параметры Нежилого помещения, цену Нежилого помещения, а также производят дополнительные взаиморасчеты.

4.6.1. При увеличении общей фактической площади Нежилого помещения более чем на 5,1% – Участник долевого строительства производит доплату денежных средств из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. увеличившейся площади; доплата производится в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного сторонами в связи с увеличением общей проектной площади Нежилого помещения.

4.6.2. При уменьшении фактической площади Нежилого помещения более чем на 5,1% – Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. уменьшившейся площади, на которую уменьшилась общая проектная площадь Нежилого помещения. Возврат производится в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного сторонами в связи с уменьшением общей проектной площади Нежилого помещения.

4.7. Дополнительное соглашение к настоящему Договору, случаи заключения которого предусмотрены в п. 4.6. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.7.1. Застройщик и Участник долевого строительства обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения, указанного в п. 4.6. настоящего Договора, совершить все необходимые действия, направленные на подачу такого дополнительного соглашения на государственную регистрацию.

4.7.2. При уклонении Участника долевого строительства от подачи дополнительного соглашения на государственную регистрацию, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Нежилое помещение до исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных в п. 4.6.1. настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1 Застройщик обязан:

5.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Жилому дому.

5.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

5.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Нежилого помещения, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Нежилого помещения к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

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

Качество Нежилого помещения признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Нежилом помещении присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменение общей проектной площади Нежилого помещения, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами не соответствия качества Нежилого помещения условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

5.1.6. После заключения договора управления многоквартирным домом предоставить управляющей организации необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Жилого дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Застройщик не несет ответственность за действия управляющей организации и за заключение (либо не заключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами Жилого дома. Соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей организацией после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и после передачи его управляющей организации.

5.1.7. Предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение.

5.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на свой рублевый счет, открытый в Банке, или по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. При этом

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____ / _____

стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства.

Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с письменного согласия Банка. Порядок возврата кредитных средств Банку согласовывается сторонами дополнительным соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.

5.1.9. При подписании акта приема-передачи предоставить Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. На основании нотариально оформленной доверенности представлять интересы Участника долевого строительства в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан при сдаче (получении) документов для (с) государственной регистрации настоящего договора, права собственности на Нежилое помещение.

Оформление права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение силами Застройщика осуществляется за дополнительную плату на основании договора оказания услуг.

5.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа:

- при внесении платежа единовременно – просрочки сроком более, чем на два месяца;
- если настоящим договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

5.2.3. Не передавать Нежилое помещение Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему Договору. Удержание Нежилого помещения, являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

5.2.4. Вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Нежилого помещения). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства.

В случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Нежилое помещение, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от общей проектной площади, по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

5.3. Участник долевого строительства обязан:

5.3.1. Осуществлять уплату цены Нежилого помещения строго с соблюдением требований раздела 4 настоящего Договора.

5.3.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, при выполнении в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, принять Нежилое помещение и подписать акт приема-передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 5.1.4. настоящего Договора, или составить мотивированный отказ от приема Нежилого помещения.

5.3.3. С момента подписания акта приема-передачи Нежилого помещения нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Нежилое помещение, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Нежилого помещения и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию (подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, ст. 158, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), с которой Застройщик заключил договор

управления многоквартирным домом, и/или по договорам, заключенным Участником долевого строительства с эксплуатирующими/ресурсоснабжающими организациями.

В течение 5 (Пять) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан обеспечить заключение с эксплуатирующей/ресурсоснабжающей организацией (-ями) соответствующих договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг/поставки энергоресурсов.

Необходимые действия по проверке и опломбированию счетчиков энергоресурсов, находящихся в Нежилом помещении, Участник долевого строительства осуществляет за свой счет при заключении договоров с эксплуатирующей/ресурсоснабжающей организацией (-ями).

5.3.4. Уведомить Банк об изменении существенных условий настоящего Договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. После подписания акта приема-передачи производить перепланировку Нежилого помещения с соблюдением требований нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан и органов местного самоуправления.

5.4.2. С учетом условий пункта 7.3. настоящего Договора полностью или частично передать принадлежащее ему право на получение Нежилого помещения третьим физическим или юридическим лицам.

6. Ответственность сторон. Форс-мажор

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой *(для юридических лиц – одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от уплаченной цены Нежилого помещения за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Нежилого помещения вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (Два) месяцев от срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Нежилого помещения. При этом риск случайной гибели Нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

6.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом сторона, ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____ / _____

для которой создалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

6.7. Каждая сторона по Договору обязана в 5-дневный срок в письменном виде информировать другую Сторону об изменениях каких-либо реквизитов (адрес для корреспонденции, номер телефона, паспортные данные), указанных в разделе 9 настоящего договора. В случае невыполнения вышеуказанного положения нарушившая его сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий.

6.8. Участник долевого строительства со дня принятия Нежилого помещения и подписания акта приема-передачи несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Нежилого помещения и имущества Жилого дома, принадлежащего в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им площади, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Нежилое помещение.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой одной из сторон в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.2. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. Уступка прав требований по настоящему Договору Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Нежилого помещения, только после полной оплаты цены Нежилого помещения по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Третье лицо, которому Участник долевого строительства уступил свои права требования (далее – «Новый участник»), и Участник долевого строительства в случае полной оплаты цены Нежилого помещения обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке с приложением оригинала договора уступки в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке, Новый участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

При неоплате/ не полной оплате цены Нежилого помещения Участником долевого строительства уступка прав требований Новому участнику с одновременным переводом долга допускается только с письменного согласия Застройщика.

В силу статей 37, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Банка.

7.4 Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик возвращает внесенные Участником долевого строительства денежные средства и имеет право потребовать от Участника долевого строительства компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с регистрацией настоящего Договора.

7.6. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считается

конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством РФ.

7.7. Участник долевого строительства принимает решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения настоящего Договора, и выражает согласие на их обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (Пять) лет с момента подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

7.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию функция управления Жилым домом осуществляется управляющей компанией, определенной Застройщиком, до даты выбора управляющей компании собственниками Жилого дома или изменения способа управления Жилым домом его собственниками согласно норм действующего законодательства РФ.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Государственная регистрация настоящего Договора, соглашения о расторжении Договора, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, дополнительных соглашений, указанных в пп. 4.7., 8.2. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия по предоставлению документов, оплате госпошлины, сборов и прочих платежей, необходимые для их государственной регистрации.

8.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством РФ, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

Срок рассмотрения претензии и направления ответа Стороны установили равный десяти календарным дням с момента получения.

8.5. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

8.5.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Нежилого помещения.

8.5.2. Приложение № 2 – План расположения Нежилого помещения.

8.6. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9. Реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Дата рождения:

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

ИНН

СНИЛС

контактные телефоны: *домашний, рабочий, мобильный*

E-mail:

Застройщик:

ООО «ДОМКОР»

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,

г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

Адрес для переписки: пр. Хасана Туфана,

д. 12, Бизнес-Центр «2.18», офис № 1215,

г. Набережные Челны, РТ, 423805

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

Банковские реквизиты:

р/с 4070 2810 2620 3010 2784

в ПАО «Сбербанк России» банк Отделение

«БАНК ТАТАРСТАН» № 8610 г. Казань

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____ / _____

12

к/с 3010 1810 6000 0000 0603
БИК 049205603

Коммерческий директор

_____/_____/ **Ю.А. Мочалин**
м.п.

_____/_____

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____/_____

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_г.

Основные характеристики Нежилого помещения (№ _____)

1. Состав*

*состав помещений представлен в виде образца. Состав помещений в нежилом помещении по каждому жилому дому определяются в соответствии с проектной документацией.

Общее наименование нежилого помещения	Наименование помещений (названия указываются согласно ПД)	Общая площадь помещений, кв.м.
встроенно-пристроенное помещение нежилого назначения № _____	входная группа (тамбур)	
	основная комната	
	коридор (при наличии)	
	санузел	
	балкон (или лоджия)	
	веранда (при наличии)	
	терраса (при наличии)	
	ВСЕГО:	

2. Элементы отделки**

**элементы отделки представлены в виде образца. Элементы отделки по каждому жилому дому определяются в соответствии с проектной документацией.

1. Двери входные – алюминиевые витражи.
2. Двери внутренние – МДФ.
3. Потолки – без отделки.
4. Стены основных комнат – без отделки.
5. Стены санузла – без отделки.
6. Окна – согласно проектной декларации.
7. Унитаз – керамический.
8. Умывальник – керамический.
9. Полы: без отделки.
10. Балкон (или Лоджия) – алюминиевой витраж.
11. Внутренняя разводка: холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, хоз.бытовой канализации с подключением к системам водоснабжения и канализации; отопительных приборов с подключением в систему теплоснабжения.
12. Внутренняя разводка электричества с установкой розеток с заземлением.

3. Оборудование***

***состав оборудования представлен в виде образца. Состав оборудования по каждому жилому дому определяются в соответствии с проектной документацией.

1. Счетчики – холодной и горячей воды.
2. Счетчики учета электроэнергии – в электрощитовой.
3. Приборы учета тепла.

4. Подписи сторон

Участник долевого строительства: ФИО полностью
Адрес регистрации:
ИНН

_____/_____

ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

_____/_____

Застройщик: ООО «ДОМКОР»
Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,
г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82
ИНН 1650121364 / КПП 165001001
ОГРН 1041616027298
Коммерческий директор
м.п. _____ / Ю.А. Мочалин

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201__ г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(№ _____)

подъезд _____, этаж _____

Подписи Сторон

Участник долевого строительства: ФИО
полностью
Адрес регистрации:
ИНН

_____ / _____

Застройщик: ООО «ДОМКОР»
Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,
г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82
ИНН 1650121364 / КПП 165001001
ОГРН 1041616027298

Коммерческий директор

_____ / **Ю.А. Мочалин**
м.п.

_____ / _____