ДОГОВОР №_____

участия в долевом строительстве нежилого помещения в многоквартирном доме

Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное **_____ 20____ года**

Общество с ограниченной ответственностью «ВИТ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», **в лице директора-руководителя обособленного подразделения в Воронежской области СОБОЛЕВОЙ Ларисы Викторовны**, действующего на основании доверенности от 15 февраля 2019 года, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить _____ по адресу: РФ, Воронежская область, Рамонский район, село Ямное, улица Надежды, дом _____ **(далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать** Участнику долевого строительства **нежилое помещение** (далее по тексту – «Объект» или «Помещение»), расположенное в подвальном этаже _____ подъезда под условным номером _____**,** общей проектной площадью _____ кв.м. в указанном доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Помещение обозначено красным цветом на Плане, являющимся приложением № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид Жилого дома – _____;
- количество этажей Жилого дома - 4 (четыре) этажа;
- общая площадь Жилого дома – _____ кв.м;
- материал наружных стен Жилого дома - кирпич;
- материал поэтажных перекрытий Жилого дома - сборные ж/б многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности Жилого дома - А;
- класс сейсмостойкости Жилого дома – С6. Сейсмичность в Воронежской области составляет 6 баллов, поэтому осуществление конструктивных мероприятий, повышающих сейсмостойкость здания не требуются.

Общая площадь Объекта может быть изменена в результате изменения проектной документации Жилого дома.

1.2. В соответствии с условиями настоящего Договора после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается **Помещение**, при этом производятся следующие работы: установка входной двери в **Объект**, электромонтажные работы для освещения Объекта, стяжка пола, покраска стен.

1.3. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство **№ _____ от _____ года.**

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома: **№36:25:6945026:_____**, общая площадь земельного участка – _____ кв.м.

Объект свободен от прав третьих лиц, не состоит под арестом, в споре, в залоге, не имеет иных обременений.

1.4 Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора составляет _____ **(_____)** рублей.

2.2. В случае полной и единовременной оплаты по Договору цена Договора остается неизменной до момента окончания исполнения Сторонами обязательств по Договору, если иное не указано в настоящем Договоре.

95 (Девяносто пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются Застройщиком на возмещение затрат на строительство Объекта,

5 (Пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика.

2.3. Оплата Участником долевого строительства цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее 15 рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, но не ранее даты регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области) на счет эскроу.

- сведения о Эскроу-агенте:

- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
- место нахождения: 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 90А (РОО «Воронежский»);
- адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 (Центральный офис);
- адрес электронной почты: escrow@domrf.ru;
- номер телефона: +7(473)206-56-57.

2.4. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном в п. 2.1. Договора, в следующие сроки, но в любом случае до ввода Жилого дома в эксплуатацию:

- денежную сумму в размере _____ **(_____)** рублей, за счет собственных средств в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежную сумму в размере _____ **(_____)** рублей, за счет собственных средств в срок до _____ **года**.

2.5. Застройщик предоставляет в Банк договор счета эскроу. Участник долевого строительства обязан не позднее **3** (трех) рабочих дней после уведомления Застройщика подписать предоставленный Застройщиком договор счета эскроу.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу только после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. В противном случая вся ответственность за внесение денежных средств до момента государственной регистрации настоящего Договора возлагается на Участника долевого строительства.

2.6. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до _____ **года**.

2.7. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или другие документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.8. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.9. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

2.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

3.1.2. Завершить строительство и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию до _____ года.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный в абзаце первом настоящего пункта Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее _____ года.

Застройщик вправе завершить строительство Жилого дома и передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи раньше предусмотренного Договором срока.

3.1.4. Обеспечить подключение Жилого дома к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение).

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1.3 Договора.

3.2.2. После приема Объекта по Акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом в управление, договор на управление Жилым домом о предоставлении коммунальных услуг и о содержании и ремонте Жилого дома и придомовой территории.

3.2.3. Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участника долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами подписании Акта приема-передачи Объекта.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе использовать Объект в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуются не производить перепланировку Объекта до оформления на него права собственности.

3.2.5. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства» дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Жилого дома, других(ого) земельных(ого) участков(а) под иные объекты недвижимости (нежилые (технические) здания и строения, парковки, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Жилого дома, с целью их ввода в эксплуатацию и последующей государственной регистрации права собственности (аренды) Застройщика на данные объекты и образуемые (измененные) земельные участки с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Жилого дома и Объекта, внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также дает согласие на внесение Застройщиком изменений в проект строительства.

3.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на возможность в дальнейшем внесения изменений в проектную документацию в части корректировки (изменения) элементов благоустройства территории, технико-экономических и иных показателей (параметров) Жилого дома.

3.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на размещение Застройщиком крышных, рекламных и информационных конструкций на фасаде Жилого дома, а также иных конструкций информационного характера, в том числе предусмотренных проектом строительства.

3.6. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

а) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, ненормативных актов, решений, блокирующих или затрудняющих исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору в согласованные Сторонами сроки (в том числе, но не исключительно, введение любых ограничительных (карантинных) мер, действие которых будет распространяться на участок строительства Жилого дома).

3.7. Положения, предусмотренные пунктами 3.3., 3.4., 3.5., 3.6. настоящего Договора, являются существенными условиями Договора, при отсутствии которых Договор не был бы заключен Застройщиком, данные положения могут быть исключены из текста Договора только путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА

4.1. Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества передаваемого Объекта является выполнение в полном объеме и с должным качеством перечня работ, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

4.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года.

4.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки капитального строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в девяностодневный срок с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства об этих недостатках.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта 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. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору – размещение денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в уполномоченном банке. Право залога на земельный участок с кадастровым номером: **№36:25:6945026:_____** у Участника долевого строительства не возникает в соотв. с ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае изменения по завершении строительства Жилого дома фактической общей площади Объекта по отношению к проектной, установленной в п. 1.1. Договора, Стороны производят перерасчет цены Договора по правилам настоящего раздела Договора.

6.2. Если фактическая общая площадь Объекта в соответствии с техническим планом будет больше проектной площади, при этом разница составит более чем 1 (один) квадратный метр, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене _____ рублей 00 копеек за 1 кв. м, в течение 90 (девяносто) календарных дней с момента уведомления Застройщиком Участников долевого строительства об этом.

6.3. Если фактическая общая площадь Объекта с лоджиями, балконами, верандами, террасами и холодными кладовыми, площадь которых учитывается с понижающими коэффициентами, предусмотренными настоящим Договором) в соответствии с техническим планом будет меньше проектной площади, при этом разница составит более чем 1 (один) квадратный метр, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене _____ рублей 00 копеек за 1 кв. м, в течение 90 (девяносто) дней с момента получения технического плана.

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

6.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения строящегося Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств в натуре.

7.4. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). При этом срок выполнения

обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента их возникновения с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт-событие. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс–мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней письменно извещать друг друга.

9.2. Все приложения, изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме в виде дополнительных соглашений и являются неотъемлемой частью Договора.

В случае прекращения договора или наступления иных событий, с которыми закон связывает возможность возврата денежных средств, размещенных на счете эскроу, возврат денежных средств осуществляется Эскроу-агентом в соответствии с действующим законодательством.

При этом Застройщик обязуется уведомить Банк о расторжении настоящего Договора в письменном виде не позднее 10 рабочих дней с даты расторжения путем направления с уведомлением о вручении.

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

9.3. Любая информация о предмете и условиях Договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Договор составлен на четырех листах в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон, третий для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ВИТ-СТРОЙ»

г. Санкт-Петербург, Вознесенский просп., д.20, лит. А, пом. 1Н

адрес для почтовой корреспонденции: 396005, Воронежская обл., Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Советская, д. 1-а

тел.: (47340) 4-97-37

ИНН 7842475456, КПП 783801001

Расчетный счет 40702810620510005285 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411.

Директор – руководитель обособленного подразделения _____ Л. В. Соболева

Участник долевого строительства:

_____

Тел: _____

_____