

**Договор  
участия в долевом строительстве**

г. Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «УралСервис», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ **ФИО**, \_\_. \_\_. \_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ выдан \_\_. \_\_. \_\_\_\_ года УВД Свердловского района города Перми, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским Кодексом РФ;
- Законом РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Договором аренды № 096-13Д аренды земельного участка для строительства от 29 октября 2013г., зарегистрированным Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (запись о регистрации 59-59-20/047/2013-582 от 12.11.2013г.)
- Разрешением на строительство № RU90303000– 318/2014 от 24.10.2014 года, выдано Администрацией города Перми департаментом градостроительства и архитектуры.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. На земельном участке общей площадью 1096,00 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4410981:167, ведется строительство Магазина (далее по тексту – «Объект»), по адресу: **Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район на пересечении ул. Папанинцев и ул. Боровой.**

Строительство ведет ООО «Управляющая компания «УралСервис» проектная декларация опубликована на сайте: <http://sg-uralservice.ru>

Общая площадь Объекта в соответствии с Проектом – 1423,20 кв.м.

Указанная площадь является проектной, окончательная площадь Объекта будет определена на момент ввода Объекта в эксплуатацию на основании данных технического учета.

2.2. Окончание строительства Объекта и сдача его в эксплуатацию должны быть осуществлены в 1 квартале 2016 года. Ввод в эксплуатацию Объекта подтверждается Разрешением установленной формы, выданным уполномоченным государственным или муниципальным органом. Допускается отступление от указанного срока, но не более 3-х месяцев.

Обязательство **Застройщика** по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

2.3. **Застройщик** обязуется принять **Дольщиков** в долевое участие по финансированию строительства Объекта и обязуется:

**Дольщику** передать в собственность следующее имущество – объект долевого строительства – нежилое помещение площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на первом этаже на отм. 0,000 здания магазина 2-х этажного, отдельно строящегося, по адресу: г. Пермь, Дзержинский район на пересечении ул. Папанинцев и ул. Боровой.

Планировка нежилых помещений и площадей, переходящих в собственность Дольщика зафиксирована в Приложении №1 (отмечены штриховкой (клеточной) на плане соответствующего этажа.

До подписания настоящего договора Дольщик уведомлен о праве остальных собственников первого этажа на отм. 0,000 беспрепятственно пользоваться принадлежащими им помещением/площадью и обязуется не препятствовать в таком использовании.

Изменение площади Помещений (и/или площадей) в результате технической инвентаризации Объекта не более чем на 3 (Три) процента не является основанием для изменения стоимости Помещения.

Помимо нежилых помещений в собственность **Дольщика** переходит часть общего имущества объекта пропорционально размеру помещений.

2.4. **Застройщик** обязан передать **Дольщику** объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Гарантийный срок на помещение, за исключением технологического и инженерного

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

оборудования, входящего в состав данного объекта, составляет 5 лет с момента подписания Акта приема-передачи. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре помещения и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневный срок с момента уведомления его **Дольщика** об этих недостатках.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав данного объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

Объект долевого строительства передается Дольщику со следующими отделочными работами:

Полы: без подготовки под полы, без чистовых полов;

Двери: установлены входные двери на этаж, без внутренних дверей;

Стены: без отделки;

Потолки: без отделки;

Остекление: метало-пластиковые конструкции установлены;

Внутренние инженерные сети - без внутриэтажной разводки (только вводы на этажи):

Вентиляционное оборудование – без разводки по этажам;

Сантехнические приборы - не установлены;

Приборы учета (счетчики) – не установлены;

Отопительные приборы – установлены;

Электрические приборы: светильники, розетки и выключатели – не установлены;

Системы ОПС (охранно-пожарная сигнализация) и ПТ (пожаротушение) – не выполнены.

2.5. В случае, если ввод объекта в эксплуатацию происходит по зимней схеме (т.е. выполняется зимний вариант благоустройства прилегающей территории), Застройщик обязуется работы по благоустройству в полном объеме выполнить в ближайший летний период, но не позднее 30 июня соответствующего календарного года.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Денежный размер финансового участия в строительстве помещения составляет **0 000 000** ( \_\_\_\_\_ ) рублей, в т.ч НДС.

3.2. **Дольщик** оплачивает **Застройщику** сумму, указанную в пункте 3.1., за счет собственных средств в течении 3/Трех/ рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве, путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

3.3. Оплата по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу **Застройщика**, либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

3.4. Сумма, указанная в п. 3.1. настоящего договора направляется на возмещение расчетной стоимости строительства Объекта:

- услуг **Застройщика**, включая рентабельность;
- пуско-наладочных работ и работ по электроизмерению электромеханических устройств;
- расходов **Застройщика** по приобретению земельного участка, в том числе по оплате арендной платы за землю, согласно заключенному договору аренды участка;
- услуг по охране, тепло-, водо- и энергосбережению Объекта с момента получения разрешения на ввод Объекта и до момента подписания Дольщиками акта приема-передачи Объекта согласно условиям настоящего Договора;
- работ по техническому обслуживанию Объекта (в т.ч. инженерных сооружений) до момента его передачи Дольщику;
- работ по технологическому присоединению Объекта к инженерным сетям;
- работ по выполнению инвентаризации Объекта;
- прочих затрат по подготовке и вводу Объекта в эксплуатацию и передаче его Дольщикам.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. **Застройщик обязан:**

4.1.1. При нарушении сроков передачи объекта, уплатить **Дольщику** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены Договора за каждый день просрочки.

4.1.2. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию передать помещение по Акту приема-передачи **Дольщику**, но не позднее двух месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

4.1.3. Письменно уведомить **Дольщика** о необходимости принятия помещения не менее чем за 14 рабочих дней после ввода объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить сохранность помещения и его комплектации до передачи его по Акту приема-передачи **Дольщику**.

4.1.5. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** предложение об изменении Договора, которое осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### 4.2. **Застройщик имеет право:**

При уклонении **Дольщика** от принятия помещения в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Дольщика** от принятия объекта без мотивировки отказа **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели помещения магазина признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства.

#### 4.3. **Дольщик обязан:**

4.3.1. В случае, если до регистрации права собственности на объект долевого строительства **Дольщик** самовольно осуществил отделочные работы, перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанного помещения и/или мест общего пользования, **Дольщик** обязан уплатить штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в течение 10 дней с момента подписания Акта представителями организации застройщика, генподрядчика и проектировщика, и привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить **Застройщику** возникшие вследствие этого убытки.

4.3.2. Принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

После подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства **Дольщик** самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией помещения и доли в общем имуществе здания (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

Аналогичная обязанность возникает у **Дольщика** и при необоснованном отказе или уклонении от приема объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта **Застройщиком**.

4.3.3. После подписания акта приема-передачи **Дольщик** обязан заключить договор по обслуживанию и ремонту с управляющей компанией.

4.3.4. Сообщить своевременно **Застройщику** о перемене почтового адреса, указанного в настоящем Договоре. В противном случае, обязанность **Застройщика** по письменным уведомлениям **Дольщика** считается исполненной надлежащим образом, при условии направления информации по указанному адресу.

#### 4.4. **Права Дольщика:**

4.4.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от **Застройщика** предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости объекта долевого строительства по настоящему Договору.

### 5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. **Дольщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 3) в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

5.2. По требованию **Дольщика** Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок помещение не будет передано **Дольщику**;
- 2) существенного изменения проектной документации объекта, в том числе существенного изменения размера помещения;
- 3) в иных установленных Законом или Договором случаях.

5.3. **Застройщик** может расторгнуть настоящий договор при просрочке внесения платежей **Дольщиком**.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом. Дальнейшие взаимоотношения осуществляется на основании дополнительного соглашения.

6.2. Право собственности на помещение возникает у **Дольщика** в порядке, предусмотренном действующим на момент заключения настоящего договора законодательством России после наступления следующих двух условий:

1) Полной оплаты цены долевого участия в финансировании строительства объекта в соответствии со статьей 3 настоящего договора.

2) Регистрации права собственности в органах государственной регистрации объектов недвижимости,

Все расходы, возникающие при оформлении права собственности на помещение, в том числе - при оформлении технической документации, за **Дольщиком** несет **Дольщик** сверх сумм, указанных в договоре.

6.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю и действует до перехода права собственности на передаваемое помещение к **Дольщику**.

Расходы по государственной регистрации Договора несет **Дольщик** и **Застройщик**.

Факт окончательного расчета между сторонами по долевному участию и передаче помещения **Дольщику** **Застройщик** подтверждает справкой об отсутствии финансовой задолженности и актом о передаче помещения.

6.4. **Дольщик** может до сдачи объекта в эксплуатацию переуступить право требования по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты денежного размера финансового участия в строительстве помещения по настоящему договору. Об уступке права требования **Дольщик** обязан письменно известить **Застройщика** в трехдневный срок.

6.5. Все изменения и дополнения настоящего договора действительны, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

6.6. Все иные вопросы, не урегулированные настоящим договором разрешаются действующим законодательством РФ.

6.7. При возникновении споров в связи с настоящим договором, стороны разрешают их путем переговоров. При недостижении соглашений, любая из сторон вправе обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

6.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: ООО «Управляющая компания «УралСервис»**

Юр. адрес: 614070, Россия, г. Пермь, ул. Техническая, 5.

Почтовый адрес: 614025, Россия, г. Пермь, ул. Пихтовая, 42А.

т./ф.: (342) 2580-590

ИНН 5906110001, КПП 590601001,

ОГРН 1115906005533

р/с Пермское отделение № 6984 Западно-Уральского банка Сбербанка России,

р/сч 40702810049500015090, БИК 045773603

к/сч 30101810900000000603

**Застройщик:**

**ООО «Управляющая компания «УралСервис»** \_\_\_\_\_

**Дольщик:** \_\_\_\_\_

