

**Договор Ю 1в –УСФ/ 2эт
участия в долевом строительстве**

г. Пермь

«__» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «УралСервис-Монолит», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и
Гражданин(ка) РФ **ФИО**, дата рождения, паспорт серии __ __ _____, выдан __. __. 20__ года, _____, зарегистрирован (на) _____ по адресу: _____ именуемый (ая) 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 № 084-12М аренды земельного участка для строительства от 04.05.2012г.,
- Распоряжением Начальника Департамента земельных отношений администрации г. Перми от 03.04.2012 г. № 1004,
- Разрешением № RU90303000-243/2013 от 17.10.2013 года на строительство, выдано Департаментом Градостроительства и Архитектуры г. Перми.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. На земельном участке в Мотовилихинском районе ведется строительство административного здания (в дальнейшем именуемый «Объект»), расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Юрша, 1в. Строительство осуществляет ООО «УралСервис-Монолит».

Общая площадь Объекта в соответствии с Проектом – **2264,54** 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 соответствии с проектно - сметной документацией и графиком производства работ в 2 квартале 2015 года. Допускается отступление от указанного срока, но не более 3-х месяцев.

2.2.1. Дольщик уведомлен о возможном продлении срока строительства Объекта и согласен с возможным продлением срока строительства Объекта.

В случае направления Застройщиком Дополнительного соглашения о переносе срока строительства (не позднее, чем на 3 квартал 2015г.) Дольщик обязуется подписать указанное соглашение и зарегистрировать его в установленном порядке в течение 10 дней после получения такого соглашения.

Срок строительства объекта продлевается в случае согласования приемочной документации с государственными и муниципальными службами города, или в случае изменения проектной документации и/или технических условий Объекта.

Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

2.3. **Застройщик** принимает **Дольщика** в долевое участие по финансированию строительства Объекта и обязуется передать **Дольщику** в собственность следующее имущество – объект долевого строительства - Нежилые помещения площадью **2264,54** кв. м. на этаже отметки +4,500 согласно следующей спецификации:

Этаж отметка	Строительный номер нежилого помещения	Площадь нежилого помещения, кв.м.
-----------------	--	--

Застройщик _____

Дольщик _____

+ 4,500	201	70,57
+ 4,500	202	70,05
+ 4,500	203	70,05
+ 4,500	204	70,05
+ 4,500	205	70,05
+ 4,500	206	70,05
+ 4,500	211	480,10
+ 4,500	213	268,85
+ 4,500	214	70,05
+ 4,500	215	70,05
+ 4,500	216	70,05
+ 4,500	217	70,05
+ 4,500	218	70,05
+ 4,500	219	49,31
+ 4,500	221	69,06
+ 4,500	222	24,00
+ 4,500	223	21,52
+ 4,500	224	21,52
+ 4,500	225	21,52
+ 4,500	226	21,52
+ 4,500	227	24,00
+ 4,500	228	58,59
+ 4,500	229	211,69
+ 4,500	230	47,99
+ 4,500	231	98,19
+ 4,500	233	98,19
+ 4,500	234	47,99

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

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 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:

Отделка в помещениях общего пользования - коридорах, сан.узлах, техн.помещениях, лифтовом холле, кладовой уборочного инвентаря - выполнить в полном объеме (согласно проекту), за исключением потолков.

Отделка во всех остальных помещениях этажа - производится следующим образом:

полы - без выравнивающей стяжки и чистового покрытия;

потолки - без выравнивания ж/б перекрытия и подвесного потолка;

стены - без внутренних стен и перегородок;

окна - установлены с подоконниками и с отделкой откосов;

двери - установлены входные двери на этаже (согласно проекту);

внутренние инженерные сети - без внутриэтажной разводки по помещениям (согласно проекту).

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**.

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.

Застройщик _____

Дольщик _____

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 долевому 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 «УралСервис-Монолит»

Юридический адрес: 614070, г. Пермь, ул. Техническая, 5,

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

ИНН/КПП 7706092528/732543002, ОГРН 1075906005119,

Банк: Филиал Ульяновский № 2 ПАО Банк «ФК Открытие»

р/с 40702810610310000691, к/с 30101810922027300816, БИК 047308988

ООО «УралСервис-Монолит»

МП

Дольщик: _____

Застройщик _____

Дольщик _____