

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № **\_\_\_**

город Рязань «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОПА»** (сокращенное наименование: ООО «ЕВРОПА»)**,** Юридический адрес: 390006, г. Рязань, ул. Есенина, д.13,адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27А, оф. 101, ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000 ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760 в лице директора Юрова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**именуемая (ый) в дальнейшем **«Участник»,** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения.**

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и Автостоянкой, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины и иные аналогичные помещения, в т.ч. цокольного, подвального этажей), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Объект долевого строительства** - Нежилое помещение, Общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

**Общая проектная площадь Нежилого помещения** – общая площадь Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Общая фактическая площадь Нежилого помещения** – общая площадь Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, установка кондиционеров вне Нежилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Переустройство Нежилого помещения** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Нежилом помещении (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

**Перепланировка Нежилого помещения** – изменение конфигурации Нежилого помещения, в т.ч. возведение внутренних стен и перегородок, относительно изначальной проектной документации по Дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации Нежилого помещения, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Дом и (или) Нежилое помещение.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Ценовой лист** **Застройщика** – утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. общей проектной площади нежилых помещений предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства. Цена предложения указывается в соответствии с письменными Протоколами цен Застройщика и действует до получения следующего Протокола цен. Застройщик ведет учет и хранение Протоколов цен и Ценовых листов.

**Существенное нарушение требований к качеству Нежилого помещения** - проявление существенного недостатка Нежилого помещения, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 300 000 (Триста тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, и/или продление срока действия разрешения на строительство на 3 (три) и более года.

**Существенное изменение размера Нежилого помещения** – изменение общей фактической площади относительно общей проектной площади Нежилого помещения более чем на 10 (десять) % по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них).

**Статья 3. Предмет Договора.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом по ул. Чапаева, д. 58 в г. Рязани (далее – «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **нежилое помещение,** строительный номер **№ \_\_**, находящееся на первом этаже в \_\_\_\_\_подъезде Дома, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Чапаева, д. 58 (далее – «Нежилое помещение»)

3.3. Общая проектная площадь Нежилого помещения составляет **\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

3.4. Расположение и планировка Нежилого помещения указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.5. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство Администрации г. Рязани № 62-29-134-2015 от 29 сентября 2015 г. Срок действия разрешения: до 29 апреля 2018 г.;

- заключение негосударственной экспертизы № 77-1-4-0121-15 от 29.06.2015 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный институт экспертизы»;

- права собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации № 016594 от 03.06.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0080045:19;

- договора аренды от 01.12.2015 г.;

- проектной декларации, опубликованной «19» октября 2015 года на интернет-сайте http://[www.marmax.ru](http://www.marmax.ru) с последними изменениями и дополнениями.

3.6. Участник долевого строительства настоящим ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации, а также обязуется не реже чем один раз в месяц проверять изменения в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего договора.

3.7.Нежилое помещение передается Участнику в следующем состоянии:

* Высота потолков не менее 3,0 м,
* Внутренние стены – кладка из пазогребневых силикатных блоков;
* Наружные стены – кладка из керамического поризованного камня с наружным утеплителем толщиной 150мм, оштукатуренные изнутри цементно-песчаным раствором;
* Стены санузлов - каменная кладка;
* Полы – выполнена цементно-песчаная стяжка по звукоизоляционной упругой подложке;
* Электроснабжение – выполнена разводка из медного электрического кабеля до распределительного щита учета, без разводки по помещению;
* Смонтированы стояки канализации и холодного водоснабжения с установкой счетчиков холодной воды. Разводка труб водоснабжения и канализации до сантехнических приборов не производится;
* Входная дверь – металлическая;
* Остекление - устанавливаются оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, подоконные доски не устанавливаются, внутренние откосы не штукатурятся;
* Финишная отделка стен, полов и потолков не производится.
* Индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения (газовый котел, газовый счетчик, приборы отопления);

3.8. Адрес, номер, площади, иные характеристики Нежилого помещения будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технического плана Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре). Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

3.9. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта указанного Дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций Дома и изменением фасада.

**Статья 4. Цена Договора. Иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов**.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют проектную площадь Нежилого помещения – **\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

4.2. Цена 1 (одного) кв.м. расчетной площади Нежилого помещения по настоящему Договору на дату подписания Договора составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)** рублей 00 копеек и складывается из стоимости проектной площади Нежилого помещения на дату подписания Договора.

4.4. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей 00 копеек, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Платежи по Договору, подлежащие оплате Застройщику, осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком при прекращении действия настоящего Договора в безналичной форме.

4.6. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость общей проектной площади Нежилого помещения, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. общей проектной площади нежилых помещений в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. общей проектной площади нежилых помещений в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору при подписании Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение.

4.7. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по общей фактической площади Нежилого помещения в следующем порядке:

4.7.1. Если в Нежилом помещении не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. общей проектной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.7.2. Если в Нежилом помещении были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.7.2.1. Если общая фактическая площадь Нежилого помещения меньше его общей проектной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу,

4.7.2.2. Если общая фактическая площадь Нежилого помещения больше его общей проектной площади, то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. общей проектной площади Нежилого помещения, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.8. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение, при этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника за работы по переустройству, перепланировке или за отделочные ремонтные работы (в случае их проведения в Нежилом помещении в порядке п.5.1.3. Договора).

4.9. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Нежилого помещения, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

4.10. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме.

**Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

**5.1. Участник обязан:**

1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.
2. Принять от Застройщика Нежилое помещение путем подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение, Акта приема-передачи Нежилого помещения.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта-приема передачи на Нежилое помещение не производить в Нежилом помещении без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Нежилого помещения, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Нежилом помещении, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение не пользоваться в Нежилом помещении электроэнергией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. Участник по рекомендации Застройщика, об обеспечении управления Домом с соблюдением требований законодательства осуществляет выбор способа управления:

- товарищество собственников жилья - путем вступления в члены товарищества собственников жилья;

- непосредственное управление собственниками помещений в Доме - путем заключения договоров со снабжающими организациями, договоров на услуги по обслуживанию и эксплуатации Дома и др.;

- управление Домом управляющей организацией - путем заключения договора управления с соответствующей организацией.

5.1.9. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

**5.2. Застройщик обязан:**

5.2.1. Осуществить общее финансирование и организацию строительства дома в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

5.2.2. Известить Участника о готовности Нежилого помещения к передаче.

5.2.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать в Нежилое помещение, в свой офис или офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Нежилого помещения.

5.2.5. Передать Участнику нежилое помещение при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.6. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Нежилое помещение после его приема-передачи.

5.2.7. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности Участниками, Застройщик обязуется отказаться от прав собственности на земельный участок, на которых осуществляется строительство, и прекратить право на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

**Статья 6. Порядок и срок передачи Нежилого помещения.**

6.1. После завершения строительных работ и получения технического плана Дома Застройщик уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления сообщения приступить к технической приемке Нежилого помещения и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение.

6.2. Если по вине Участника Лист взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение не будет подписан Сторонами, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, окончательная передача Нежилого помещения по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Нежилого помещения при его передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Листе взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон. При этом срок передачи Нежилого помещения, предусмотренный п.6.5 Договора, автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

6.4. По Листу взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение Участник получает ключи и допуск в Нежилое помещение согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы по разрешению Застройщика в порядке п.5.1.3. Договора, пользоваться электричеством.

С момента подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение Участник несет риск случайной гибели или повреждения Нежилого помещения как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Нежилого помещения, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Нежилое помещение.

6.5. В срок **до 30 июня 2018 года** Застройщик передает Нежилое помещение Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Нежилого помещения и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Нежилого помещения Участнику. При досрочной передаче Нежилого помещения Участник обязан принять Нежилое помещение.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при наличии подписанного Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение без денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан окончательно передать Нежилое помещение Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Нежилого помещения для государственной регистрации права собственности Участника на Нежилое помещение.

6.7. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Нежилого помещения к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи Нежилого помещения. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Нежилого помещения по Акту приема-передачи, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт о передаче Нежилого помещения.

6.9. С момента передачи Нежилого помещения Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта передачи Нежилого помещения) бремя содержания Нежилого помещения несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Нежилого помещения (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Нежилого помещения Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Нежилого помещения, указанный в п.6.5. Договора. При этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Нежилого помещения Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

6.10.2.Участник обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 6.10.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Нежилого помещения, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Нежилого помещения согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Нежилого помещения в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Нежилого помещения для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

**Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а также дополнительными соглашениями к нему и иными документами, заключенными в его исполнение.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Нежилого помещения.

7.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Нежилого помещения считается исполненным с момента подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.5. По решению Застройщика лист взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение не оформляется. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Акта приема-передачи.

**Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Нежилое помещение, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Нежилого помещения, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет3(три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Нежилого помещения.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ ненадлежащего ремонта Нежилого помещения, в том числе отделочных работ без подготовительных мероприятий по просушиванию стен, полов, потолков Нежилого помещения от внутренней влаги;

- проведения Участником любых переустройств или перепланировок Нежилого помещения;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования. А также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Нежилого помещения.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Нежилое помещение (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

**Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика и письменного согласия Банка – кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки и письменный отказ от преимущественного права покупки остальных сособственников. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих сособственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех участников;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сособственниками.

**Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Нежилое помещение.**

10.1.Право собственности Участника на Нежилое помещение возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Нежилое помещение у Участника с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе соглашений о его изменении, досрочном прекращении), технической инвентаризации и кадастровому учету Нежилого помещения.

Для исполнения Застройщиком данного поручения Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, возместить издержки и расходы Застройщика по данному поручению, а также оплатить услуги Застройщика в его кассу или на расчетный счет (ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000 ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760) в размере 7000 (Семь тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, не позднее первого платежа по Цене Договора. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Застройщик обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Нежилое помещение.

**Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.3.Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ним. Участнику не позднее, чем 180 (Сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства.

11.7. Если в Нежилом помещении были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Нежилого помещения, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

11.8. Цена Договора/часть цены Договора, оплаченная Участником, возвращается ему за вычетом неустоек, иных денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, действующим законодательством, в порядке и сроки согласно настоящему Договору и действующему законодательству.

**Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5.Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договором или Законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

**Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

**Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. Приложение к Договору: план Нежилого помещения.

**15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

**Застройщик: ООО «ЕВРОПА»**

Юридический адрес: 390006, г. Рязань, ул. Есенина, д.13,

Адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27А, оф. 101, ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000 ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760.

**Директор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Юров Юрий Владимирович**

**Участник** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_