

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № ОФ-__

г. Новосибирск

«__» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРКХАУС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хаминич Натальи Васильевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», руководствуясь Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) «**Здание делового назначения с подземной автостоянкой, по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Военная**» (далее по тексту – Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства нежилое помещение, указанное в п.1.2 настоящего договора, а также общее имущество в нежилом здании. Объект недвижимости, в котором находится нежилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - класс В. Сейсмостойкость Объекта строительства – 6 баллов. Количество этажей - 5. Общая площадь здания – 4068,57 кв.м. Наружные стены: монолитный железобетонный каркас с заполнением мелкоштучным каменным материалом; поэтажные перекрытия – сборные железобетонные.

1.2. Объектом долевого строительства является, входящее в состав указанного Объекта недвижимости нежилое помещение - **офисное помещение № __, расположенное на __ этаже в осях __, __, общей площадью по проекту __ кв.м: офисное помещение __ кв.м., тамбур при санузле __ кв.м., тамбур при санузле __ кв.м., санузел __ кв.м., санузел __ кв.м., санузел __ кв.м., санузел __ кв.м., ПУИ __ кв.м., тамбур __ кв.м., зона безопасности __ кв.м.** (далее по тексту нежилое помещение).

План объекта долевого строительства, отображающий взаимное расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, данные о количестве и площади помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в помещениях, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью договора.

В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться имущество общего пользования: электропроводка, тамбуршлюзы, санузел тамбура, насосная, вестибюль, холлы, насосная канализационная, электропроводка автостоянки, проезды автостоянки, помещение связи, технические помещения, лестничные клетки, ПУИ, лифты, лифтовое оборудование, ИТП, кровля, ограждающие и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в здании, трубопроводы системы горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, земельный участок на котором расположен объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а так же на уменьшение, либо увеличение площадей вышеуказанных помещений, вызванных изменением проектной документации.

1.3. Местоположение земельного участка, предоставленного для строительства: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Военная. Кадастровый или условный номер: 54:35:000000:28344. Площадь: 3600 кв. м.

Строительство ведется на основании: Разрешение на строительство № 54-Ru54303000-56-2018 от 30.03.2018 года, № 54-Ru54303000-56и-2018 от 09.04.2018 года.

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется сформировать земельный участок для эксплуатации объекта и передать его в общую долевую собственность участников долевого одновременно с помещениями, указанными в п. 1.2.

Проектная декларация опубликована «11» мая 2018 года на сайте: <http://bc-vn.ru/>.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – II квартал 2019 г. Стороны договорились, что допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

1.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами и обеспечить ввод в эксплуатацию.

2.1.2. Срок передачи Объекта долевого строительства (далее по тексту нежилого помещения) Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости нежилого помещения. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости ранее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства. При этом период, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять нежилое помещение, указывается Застройщиком в сообщении о готовности объекта к передаче. Одновременно с жилым помещением Участнику долевого строительства передается доля в общем имуществе Объекта недвижимости пропорционально общей площади нежилого помещения, подлежащей передаче. План нежилого помещения – Приложение № 1 к настоящему договору.

Общая площадь нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь нежилого помещения является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Если по результатам обмеров организации, проводящей техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после окончания строительства Объекта недвижимости общая площадь нежилого помещения, передаваемой Участнику долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора или превысит указанную площадь на 5% или более чем на 5%, производится перерасчет по изменению размера цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение.

Об изменении Общей площади Помещений на 5% или более чем на 5% Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

2.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства нежилое помещение, подготовленную под самоотделку.

Подготовка под самоотделку включает в себя:

- а) полы - выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- б) стены, перегородки, улучшенная штукатурка;
- в) окна – алюминий, двухкамерный стеклопакет; без отделки откосов и подоконников;
- г) остекление тамбуров не предусматривается;
- д) двери – строительный входной дверной блок (остальные не устанавливаются);
- е) сантехнические работы:
 - системы отопления 100 %;
 - монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения (без сантехнического оборудования), системы канализации;
 - установка сантехнического оборудования (унитаз, раковина, смесители, и т.д.) не предусматривается;
 - устанавливается учет холодного и горячего водоснабжения
 - горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры;
- ж) электромонтажные работы:
 - электротехническая разводка;
 - установка розеток, выключателей;
 - установка светильников не предусматривается;
 - пожарная сигнализация.

Участник долевого строительства вправе приступить к отделочным работам в нежилом помещении только после подписания Акта приема-передачи нежилого помещения.

2.1.4. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности нежилого помещения к передаче и о дате явки для приемки нежилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за надлежащий адрес получателя лежит на Участнике долевого строительства.

2.1.5. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора.

2.1.6. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком нежилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим договором).

2.1.8. Обязательства сторон по Договору являются встречными. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства в полном объеме обязательств по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.9. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

2.1.10. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести возврат излишне оплаченных денежных средств, определенных согласно статьи 3 Настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае уменьшения общей площади нежилого помещения на 5 и более процентов относительно общей площади нежилого помещения, указанной в пункте 1.2 Настоящего договора.

2.1.11. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.1.12. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора, последний обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов.

2.1.13. В соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» «1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости».

2.1.14. В соответствии со ст. 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщик осуществляет раскрытие информации о своей деятельности посредством размещения обязательных

сведений на сайте: <http://parkhouse-nsk.ru/> и обеспечивает свободный доступ к размещенной информации неограниченному количеству лиц.

2.1.15. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Не передавать нежилое помещение в собственность Участнику долевого строительства до полного погашения задолженности последнего перед Застройщиком. 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.

2.2.2. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект недвижимости, в том числе в части изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства не более чем на пять процентов от указанной в пункте 1.2. Договора площади.

2.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

2.2.4. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования п. 2.5.2 настоящего договора, о необходимости устранить нарушения и если Участник долевого строительства в разумный срок не предпринял мер по требованию Застройщика к устранению допущенных нарушений.

2.2.5. При просрочке Участником долевого строительства графика внесения платежей, предусмотренного разделом 5 настоящего договора более чем на три месяца, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в судебном порядке, письменно предупредив об этом Участника долевого строительства не позднее чем за 10 рабочих дней до обращения в суд.

2.2.6. Производить землеустроительные работы, вносить изменения в разрешенное использование земельного участка, производить межевание земельного участка, предоставленного для строительства, местоположение которого: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Военная. Кадастровый или условный номер: 54:35:000000:28344. Площадь: 3600 кв. м. с целью формирования других смежных земельных участков, для дальнейшего строительства. При этом у Участника долевого строительства не возникает имущественных прав на вновь образовавшийся земельный участок, кроме земельного участка на котором расположено нежилое помещение, указанная в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену нежилого помещения в сроки, порядке и размерах, указанных в разделе 5 настоящего Договора.

2.3.2. При получении сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности нежилого помещения к передаче, в семидневный срок принять в собственность нежилое помещение (при отсутствии мотивированного отказа) по двухстороннему акту.

2.3.3. В случае обнаружения недостатков при осмотре нежилого помещения указать их в Акте осмотра нежилого помещения. При отсутствии в Акте осмотра нежилого помещения сведений о недостатках нежилого помещения, считается, что качество нежилого помещения соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После устранения недостатков и получения повторного уведомления от Застройщика в семидневный срок принять в собственность нежилое помещение.

2.3.4. Не выполнять перепланировку нежилого помещения и не вносить какие-либо изменения в проект планировки нежилого помещения без разрешения Застройщика и согласования с проектной организацией до передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

2.3.5. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего договора и последующей регистрации права собственности на нежилое помещение. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, несет Участник долевого строительства.

2.3.6. На основании дополнительного соглашения заключенного между Сторонами произвести доплату к цене договора, определенной согласно раздела 5 настоящего договора, по результатам обмеров органа технической инвентаризации, в случае увеличения общей площади нежилого помещения на 5 и более процентов относительно общей площади нежилого помещения, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3.7. По окончании срока, определенного в сообщении для принятия объекта долевого строительства, участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с использованием электроэнергии, теплоэнергии, отопления и водоснабжения, канализации (водоотведение) в нежилом помещении, затраты на вывоз твердых бытовых отходов, иные коммунальные платежи. Датой начала начисления таких платежей является день, следующий за последним днем периода, установленного для осмотра нежилого помещения и подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться на принятие объекта в более поздний срок, нежели указанный в сообщении, как на основание не оплачивать коммунальные платежи с даты их начисления.

2.3.8. Заключить договор с ТСЖ согласно Жилищному кодексу РФ от 28.12.2004г. № 188 ФЗ о содержании и ремонте общего имущества и об оказании коммунальных услуг после подписания акта приема-передачи нежилого помещения и передачи дома в управление ТСЖ, либо, в случае выбора способа управления - управляющая компания, договор на управление принадлежащей ему нежилого помещения и части общей долевой собственности.

2.3.9. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты их изменения.

2.3.10. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Участник долевого строительства, как будущий собственник нежилого помещения, вправе совместно с другими Участниками долевого строительства создать ТСЖ или выбрать иной способ управления нежилым зданием, в соответствии с действующим законодательством РФ, необходимый для управления нежилым зданием и обеспечения его эксплуатации. ТСЖ создается Участниками долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, после получения от Застройщика уведомления о проведении общего собрания будущих собственников помещений с целью создания ТСЖ. На основании решения, принятого на общем собрании, Участники долевого строительства также обязуются заключить Договор с ТСЖ.

2.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.4.3. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем обращении в суд в срок 10 рабочих дней, в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит нежилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок нежилое помещение не будет передано Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации создаваемого Объекта недвижимости, в том числе существенного изменения проекта нежилого помещения, которое входит в состав этого Объекта недвижимости.

2.4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.4.5. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после внесения цены Договора в полном объеме без письменного согласия Застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и только с письменного согласия Застройщика. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами передаточного акта.

2.4.6. При наличии в Акте осмотра нежилого помещения сведений о недостатках нежилого помещения, обратиться к Застройщику с одним из требований, предусмотренным п. 2 ст. 7 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 г. № 214-ФЗ, в семидневный срок с момента получения сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности нежилого помещения к передаче.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию нежилого помещения, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и без разрешения и согласования Застройщика.

2.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение здания.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок передачи нежилого помещения Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства.

3.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия нежилого помещения, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности нежилого помещения к передаче и о дате явки для приемки нежилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением в адрес, указанный в настоящем Договоре. Участник долевого строительства считается получившим заказное письмо по истечении семи дней со дня отправки корреспонденции, независимо от фактического получения или неполучения Участником долевого строительства такого письма. Ответственность за достоверность адреса получателя лежит на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства или предоставить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства многоквартирного Объекта недвижимости и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Нарушение Участником долевого строительства срока и порядка принятия Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, сохранности Объекта долевого строительства и иные платежи со дня, следующего за днем истечения срока, отведенного на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, возместить все убытки Застройщика, связанные с просрочкой принятия Объектов долевого строительства, за исключением поступления к Застройщику в течение указанного срока требований в соответствии с п. 2.4.6 настоящего Договора.

3.4. Передача нежилого помещения Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче нежилого помещения.

3.5. Все дефекты, недоделки определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документацией в Акте осмотра нежилого помещения, составленным в период, отведенный для осмотра и принятия нежилого помещения, подписанном сторонами или их уполномоченными представителями. Внесение изменений и дополнений в Акт осмотра нежилого помещения не допускается, а требования участника долевого строительства относительно недостатков, неуказанных в Акте осмотра нежилого помещения, рассмотрению не подлежат.

3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия нежилого помещения в указанный срок, или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в отсутствие требований, в соответствии с п. 2.4.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче нежилого помещения. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом, одностороннего акта.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ

4.1. Право собственности Участников долевого строительства на нежилое помещение подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на нежилое помещение являются разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и передаточный акт или иной документ о передаче нежилого помещения.

4.3. Застройщик обязан передать разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта.

4.5. При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на нежилое помещение не учитывается площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется в наличном или в безналичном порядке либо иным, не запрещенным действующим законодательством РФ, способом по согласованию с Застройщиком.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости нежилого помещения признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесения денежных средств в кассу Застройщика.

5.2. На момент подписания сторонами настоящего договора цена **00000 000 (0000 миллионов 00 тысяч) рублей** (далее - цена договора).

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства денежными средствами после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Дома в следующем порядке:

- 0000(000 тысяч) рублей в срок не позднее «___» _____ 2018 года.

5.4. В случае оплаты цены договора в установленный настоящим договором срок цена остается неизменной на весь период строительства.

5.5. При нарушении срока уплаты цены договора, цена договора и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения.

5.6. Общая площадь нежилого помещения (проектная) составляет _____ кв.м. В случае разницы между указанной площадью нежилого помещения по Договору и площадью нежилого помещения, указанной в техническом паспорте на Объект недвижимости на 5% или более чем на 5% Участник долевого строительства либо Правопреемник Участника долевого строительства (в случае уступки прав) обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров общей площади нежилого помещения из расчета стоимости одного квадратного метра примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

Оплату следует произвести в течение 30 дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на Объект недвижимости, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, и уведомления об этом Участника долевого строительства, при условии подписания сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае уменьшения общей площади нежилого помещения по обмерам специализированной организации по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации на 5% или более чем на 5%, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры в течение двух месяцев с момента предъявления Участником долевого строительства технического паспорта на Объект недвижимости, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра, примененного для последнего фактически внесенного Участником долевого строительства платежа.

5.7. Застройщик использует оплату цены договора Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств. Целевым использованием денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Объекта недвижимости, в котором находится нежилое помещение, передаваемое Участнику долевого строительства. Целевые расходы включают в себя затраты по: оплате за земельный участок, разработке и подготовке всей необходимой документации, связанной со строительством Объекта недвижимости, подготовке строительной площадке и проведению строительно-монтажных работ по строительству Объекта недвижимости; выполнению технических условий тепло- и энергоснабжающих организаций; строительству наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, получению и обслуживанию кредитных и заемных средств, привлеченных для строительства Объекта недвижимости, погашению процентов по ним; расходы за услуги посреднических организаций по привлечению Участников долевого строительства на строительство Объекта недвижимости, расходы на рекламу, выполнению обязательств перед Мэрией г. Новосибирска; расходам за услуги Заказчика по организации строительства Объекта недвижимости и т.п.. Разница между общей суммой договора, полученной от Участника долевого строительства и фактическими затратами по строительству Объекта недвижимости остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество нежилого помещения должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства обязуется за свой счет и своими силами произвести чистовую отделку нежилого помещения (побелку потолков, настил полов, наклейку обоев, покраску и др.), оборудовать сантехникой, электроплитой.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа нежилого помещения или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилого помещения Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.11. Договора, Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее уведомление Участника долевого строительства, что может повлечь несоблюдение сроков исполнения обязательств по Договору. Ответственность за указанные последствия несет Участник долевого строительства.

7.4. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность нежилого помещения, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий. Со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Застройщик гарантирует, что указанное в п. 1.2 нежилое помещение никому не продано, под арестом и спором не состоит, а также не обременено другими обязательствами.

8.2. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.3. Изменение Договора и его расторжение возможно по соглашению сторон, совершаемому в простой письменной форме, а также в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

При этом срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 дней с момента их подписания сторонами. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.4. Настоящий Договор, акт приема Участником долевого строительства нежилого помещения в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на нежилое помещение. Регистрация права собственности на нежилое помещение осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.5. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником долевого строительства пунктов 2.5.1. и 2.5.2 Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о выявленных нарушениях, указанный акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке. Выявленные замечания устраняются за счет средств Участника долевого строительства по смете, предоставленной подрядной организацией в сроки, указанные Застройщиком.

8.6. До момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 5 настоящего договора, права на нежилое помещение находятся в залоге у Застройщика.

8.7. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

9.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

9.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных на следующих условиях:

- перечень данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактные телефоны; адрес электронной почты; адрес места регистрации; фактический адрес проживания; прочие сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре;

- Застройщик осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, исполнения, изменения или прекращения настоящего договора, а также организации надлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта;

- Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации Управлению Росреестра по Новосибирской области, страховым организациям и/или эксплуатирующей Объект организации.

Настоящее согласие действует бессрочно.

Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных (в соответствии с п.4 ст. 14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ).

9.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ПАРКХАУС»

630099, г. Новосибирска,

ул. Семьи Шамшиных, 24, помещение 44,

ОГРН 1145476025925

ИНН 5406774702 КПП 540601001

р/сч 40702810100290002176

Ф_Л БАНКА ГПБ (АО) «ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ»

БИК 045004783

Корр.счет 30101810400000000783

Тел. 8 (383) 217-44-22, 2174422@mail.ru

Директор

_____/Хаминич Н.В./

Участник долевого строительства:

_____ /

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ОФ-____ от «__» _____ 2018г.

г. Новосибирск

«__» _____ 2018 года

1. План – **офисное помещение №____**, расположенное на ____ этаже в осях ____, ____, общей площадью по проекту _____ кв.м: **офисное помещение ____кв.м., тамбур при санузле ____ кв.м., тамбур при санузле ____ кв.м., санузел ____ кв.м., санузел ____ кв.м., санузел ____ кв.м., санузел ____ кв.м., ПУИ ____ кв.м., тамбур ____кв.м., зона безопасности ____кв.м.**

2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № ОФ-____ от «__» _____ 2018 года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

3. Настоящее Приложение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Подписи Сторон:
Застройщик ООО «ПАРКХАУС»
Директор

Участник долевого строительства:

_____/ Хаминич Н.В./

_____/ ФИО /

м.п.