

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № СКМ _____

город Екатеринбург

«___» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СКМ-торг», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**" (и, или Общество), в лице директора Быкова Игоря Александровича, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Дольщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами с целью строительства Объекта - нежилое здание (далее - нежилое помещение) Административно-деловой центр с подземной автостоянкой, строительство, которого будет осуществляться Застройщиком по адресу: **г. Екатеринбург (рядом со зданием «Екатеринбургский медицинский центр» по ул. Старых большевиков, 5), ул. Старых Большевиков, 3 (стр).**

1.2. По настоящему Договору, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить нежилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.3. Объектами долевого строительства по настоящему Договору является:

1.3.1. Нежилые помещения, расположенные на ___ (_____) этаже (на отметке: + _____):

- *офисное помещение № ___*, расположенное в осях _____, площадь нежилого помещения составляет – _____ кв.м.,

общая площадь нежилых помещений составляет _____ кв.м., согласно плану (*Приложение № 1 к настоящему Договору*).

1.4. Целевое назначение нежилых помещений:

▪ *на ___ (_____) этаже – офисные помещения;*

1.5. Расположение и внутреннее размещение помещений на этажах, их планировки, нумерации и площади помещений являются проектными и подлежат уточнению по результатам обмеров органов технической инвентаризации по окончании строительства.

1.6. Характеристика уровня отделки и перечень устанавливаемого оборудования передаваемого Объекта согласованы сторонами и прилагаются к Договору (*Приложение № 2 к настоящему Договору*).

1.7. Право на заключение Договоров участия в долевом строительстве возникло у Застройщика на основании следующих документов:

1.7.1. Договор аренды земельного участка №1-672 от 14.07.2005г. (регистрационная запись от 08.09.2005г. №66-66-01/185/2005-444), Дополнительного соглашения №1 к Договору аренды земельного участка №1-672 от 14.07.2005г. от 08.02.2010г.

1.7.2. Разрешение на строительство № RU 66302000-5189-2015, выдано Администрацией города Екатеринбурга «05» августа 2015г.

2. Порядок определения цены Договора

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта, определяется как произведение цены одного квадратного метра, установленной настоящим Договором, на общую площадь Объекта с учетом положений настоящего раздела (далее по тексту «Цена Договора»).

2.2. Цена Договора устанавливается в форме фиксированной суммы в соответствии с п.2.4. настоящего Договора. Цена Договора не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, за исключением обстоятельств, предусмотренных п.2.6., п.2.8. настоящего Договора.

2.3. *Цена одного квадратного метра* нежилых (офисных) помещений составляет _____ (_____) *рублей 00 копеек.*

2.4. Цена Договора: _____ кв.м. нежилых (офисных) помещений x _____ рублей = _____ (_____) **рублей 00 копеек** за Объект долевого строительства.

2.5. *Дольщик уплачивает Цену Договора* путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо любым другим, не запрещающим Законодательством РФ, способом в **течение 3 (трех) рабочих дней** с даты подписания настоящего договора.

2.6. В случае нарушения Дольщиком условий, указанных в п.2.5. настоящего Договора, Цена договора увеличивается на 5 (пять) процентов.

2.7. В случае отличия площади построенного Объекта по данным технической инвентаризации от расчетной площади проектного значения, цена Договора подлежит корректировке. В случае если по данным технической инвентаризации площадь построенного Объекта окажется меньше расчетной площади проектного значения, возврат Дольщику излишне уплаченных денежных средств производится Застройщиком в течение 10 (десяти) дней с момента получения технического паспорта на Объект в органах технической инвентаризации. В случае если по данным технической инвентаризации площадь построенного Объекта окажется больше расчетной площади проектного значения, Дольщик производит Застройщику доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения технического паспорта на Объект в органах технической инвентаризации.

2.8. В случае если Застройщик выполнит работы по строительству Объекта ранее сроков, предусмотренных настоящим Договором, он обязан не менее чем за 7 (семь) рабочих дней до их окончания направить Дольщику письменное уведомление о досрочном выполнении строительных работ.

2.9. Цена Договора включает в себя стоимость проектных, подготовительных, строительных и иных работ (включая посреднические), а также всех без исключения затрат, обеспечивающих строительство, в том числе:

- по проектированию и подготовке строительства Объекта;
- по осуществлению строительно-монтажных работ, включая наружные коммуникации;
- по приобретению необходимых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования;
- по благоустройству земельного участка;
- по перечислению средств городским организациям и органам местного самоуправления на развитие инженерной инфраструктуры, социальной и жилищной сферы, а также добровольных отчислений (на основании соответствующих договоров, подписанных Застройщиком на момент подписания настоящего Договора, и нормативных актов);
- по подключению строящегося Объекта к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергоснабжения (на основании соответствующих договоров, подписанных Застройщиком на момент подписания данного договора);
- по передаче инженерных сетей, построенных (реконструированных) инженерных объектов, входящих в состав проекта Объекта, на баланс специализированных организаций;
- по оформлению землеотвода, оформлению технической документации и документов в контролирующих организациях;
- по уплате налогов и иных обязательных отчислений и платежей;
- иных затрат, здесь не перечисленных, но непосредственно связанных со строительством Объекта.

2.10. Все работы, не предусмотренные в характеристике передаваемого Объекта (Приложении № 2) оплачиваются Дольщиком дополнительно, также подлежат дополнительной оплате работы, необходимость выполнения которых вызвана требованиями государственных органов власти, органов местного самоуправления и (или) иных организаций, а также обусловленных приемкой Объекта в эксплуатацию и подключением Объекта к сетям энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения и отведения, которые возникли после заключения настоящего Договора.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Осуществить функции Заказчика-Застройщика, направленные на достижение цели настоящего Договора. При этом Застройщик вправе привлечь на договорной основе иное лицо для осуществления функций Заказчика при строительстве Объекта, что не означает переход к этому лицу прав и обязанностей Застройщика по настоящему Договору;

3.1.2. Обеспечить проведение отделочных и инженерных работ на Объекте в объеме, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору;

3.1.3. Обеспечить организацию строительства и ввод в эксплуатацию Объекта строительства;

3.1.4. Обеспечить за свой счет охрану Объекта до момента передачи Объекта Дольщику;

3.1.5. Уведомить Дольщика о завершении строительства нежилого здания и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия.

3.1.6. В случае выполнения обязательств Дольщиком по внесению средств в размере и в сроки, установленные настоящим Договором, передать ему Объект в собственность по Акту приема-передачи;

3.1.7. Безвозмездно устранить дефекты отделки помещений, конструктивных элементов помещения, его инженерных систем и результатов строительных работ, если Дольщик в течение 12

(двенадцати) месяцев, следующих за датой подписания Акта приема-передачи Объекта обнаружит такие дефекты и/или недостатки выполненной работы, за исключением случаев, когда возникновение таких дефектов явилось следствием действий Дольщика.

4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик обязан:

4.1.1. Уплатить в полном объеме Цену Договора в размере, в порядке и в сроки, установленные Разделом 2 настоящего Договора;

4.1.2. Принять у Застройщика по Акту приема-передачи Объект в порядке, установленном Разделом 5 настоящего Договора;

4.1.3. Оформить Объект в собственность, после получения необходимых документов от Общества.

4.2. Дольщик имеет право:

4.2.1. В любое время получать от Застройщика информацию о ходе строительства Объекта;

4.2.2. Передать права на Объект долевого участия по настоящему договору третьему лицу с соблюдением положений ст.11. Закона о долевом участии в строительстве (№ 214-ФЗ);

4.2.3. При условии выполнения всех обязательств, установленных настоящим Договором, требовать от Застройщика передачи документов, необходимых для оформления Объекта в собственность.

5. Порядок передачи Объекта

5.1. *Срок окончания строительно-монтажных работ – не позднее 31 декабря 2017 года.*

5.2. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта – не позднее 31 декабря 2017 года.

5.3. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия уведомляет Дольщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях его бездействия.

5.4. Срок передачи Объекта не позднее 4 (четырёх) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.5. Период передачи Обществом и принятия Дольщиком Объекта – не более чем один месяц с момента начала передачи.

5.6. Передача Объекта возможна ранее указанного срока, при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора.

5.7. Дольщик, получивший от Застройщика уведомление, указанное в п.5.3. настоящего Договора, в установленном настоящим Договором порядке, обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного уведомления приступить к приемке Объекта у Общества по Акту приема-передачи.

5.8. В случае если Дольщик не прибывает для приемки Объекта в течение срока, установленного п.5.7. настоящего Договора, Застройщик по истечении периода, предусмотренного п.5.5. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. В этом случае Объект считается принятым Дольщиком без замечаний, при этом все риски случайной гибели и повреждения Объекта переходят на Дольщика.

5.9. Передача Объекта Дольщику осуществляется только после исполнения им в полном объеме обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Цены договора, и после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.10. При обнаружении при приемке Объекта отступлений от условий Договора, приведших к ухудшению его качества Дольщик вправе отказаться от приемки Объекта до устранения выявленных недоделок, недостатков в выполненных работах, а Застройщик обязан безвозмездно устранить недоделки и недостатки в разумный срок с момента их обнаружения.

5.11. Застройщик обязан передать помещения Дольщику свободными от какого-либо имущества Застройщика и (или) иных лиц.

5.12. Дольщик принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и так далее).

5.13. Документы, необходимые для оформления права собственности на Объект, выдаются Дольщику по соответствующему акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента принятия Объекта Дольщиком.

5.14. Дольщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения документов от Застройщика (п.5.13. настоящего Договора) обязуется подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории

Свердловской области, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект.

6. Гарантии

6.1. Застройщик гарантирует достижение Объектом указанных в проектной декларации показателей, а также что все работы, связанные со строительством Объекта, будут выполнены в полном соответствии с проектной документацией, с соблюдением установленных норм и правил, строительных технологий, а также с использованием строительных материалов, конструкций, изделий, обеспечивающих в течение срока эксплуатации Объекта сохранение параметров прочности, устойчивости, долговечности Объекта.

6.2. Настоящим договором устанавливаются следующие гарантийные сроки:

- на Объект гарантийный срок составляет – *пять* лет;
- за исключением материалов (отделочных, санитарно-технических и других) и оборудования (механического, электрического, санитарно-технического и другого), гарантийные сроки на которые соответствуют гарантийным срокам заводов-изготовителей, но не могут превышать – *один* год.

6.3. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.4. При обнаружении Дольщиком в пределах гарантийных сроков некачественно выполненных работ Дольщик вправе потребовать от Заказчика в соответствии с п.2 ст.7 Закона об участии в долевом строительстве безвозмездного устранения дефектов в разумные сроки, при условии, что Дольщик заявил о них в разумный срок с момента их обнаружения.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Дольщик несет ответственность за свои действия и (или) бездействия или действия и (или) бездействия нанятых им третьих лиц, которые привели к нарушению целостности конструкций здания, стен, мест общего пользования.

7.3. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, когда такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами.

7.4. Форс-мажорными обстоятельствами считаются такие обстоятельства, которые невозможно устранить никакими возможными усилиями стороны, подвергшейся воздействию таких обстоятельств, которые возникли вне зависимости от ее воли и желания, такие как:

- стихийные явления (наводнения, затопления, землетрясения, актируемые морозы (температура воздуха – 25 градусов и ниже по Цельсию с ветром или – 30 градусов и ниже по Цельсию без ветра), затяжные осадки, ливневые дожди и другие обстоятельства);

- обстоятельства общественной жизни (военные действия, массовые эпидемии, крупномасштабные забастовки, террористические акты, и другие обстоятельства);

- запретительные меры государственных органов или органов местного самоуправления (объявление карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и другие обстоятельства);

- дополнительные требования государственных органов или органов местного самоуправления к Застройщику, обуславливающие выполнение дополнительных работ, не предусмотренных проектом;

- акты государственных органов власти, органов местного самоуправления и (или) иных организаций, а также обусловленных приемкой Объекта в эксплуатацию и подключением Объекта к сетям энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения и отведения, которые в свою очередь повлекли задержку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

7.5. Застройщик не несет ответственности за безопасность Дольщика в случае самовольного посещения строящегося Объекта без представителя со стороны Общества, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон. Все согласованные изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора, вступают в законную силу только после

подписания обеими Сторонами и с момента государственной регистрации, согласно нормам предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Расторжение настоящего Договора оформляется в письменной форме, вступает в законную силу только после подписания обеими Сторонами и с момента государственной регистрации, согласно нормам предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством об участии в долевом строительстве.

8.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством об участии в долевом строительстве.

9. Дополнительные условия

9.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области, и вступает в силу с момента такой регистрации. Стороны договорились, что условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента его подписания на основании п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ.

9.1.1. Застройщик обязуется подать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для регистрации настоящего Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обеими сторонами.

9.2. Договор считается полностью исполненным со стороны Дольщика с момента полной оплаты цены Договора, оговоренной Разделом 2 настоящего Договора.

9.3. Договор считается полностью исполненным со стороны Застройщика с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и подачи необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект.

9.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. В случае изменения места нахождения, банковских реквизитов, места жительства или адреса получения почтовой корреспонденции, контактных телефонов, Дольщик обязан уведомить об этом Застройщика в письменном виде, с учетом требований Закона об участии в долевом строительстве, в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В противном случае Дольщик считается надлежащим образом уведомленным, по имеющимся у Застройщика реквизитам.

9.6. Споры Сторон регулируются путем переговоров и обмена письмами, при не согласовании рассматриваются судом.

9.7. К настоящему Договору прилагаются, являясь его неотъемлемой частью:

- Расположение Объекта на поэтажном плане здания – Приложение № 1;
- Характеристика уровня отделки и перечень устанавливаемого оборудования передаваемого Объекта – Приложение № 2

9.9. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области, и вступает в законную силу с момента такой регистрации.

10. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СКМ-торг»

Юридический и почтовый адрес: 620142,
г. Екатеринбург, ул. Чайковского, 16,
ИНН 6661096091, КПП 666101001,
ОГРН 1026605251914,
УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «МТС-Банк»
Кор/счет 30101810000000000925 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Свердловской обл., г.
Екатеринбург
БИК Банка: 046577925

ДОЛЬЩИК:

Директор

_____/И.А. Быков/

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

Нежилые помещения, расположенные на _____ (_____) этаже (на отметке: + _____):

- *офисное помещение № _____*, расположенное в осях _____, площадь нежилого помещения составляет – _____ кв.м.

Общая площадь нежилых помещений составляет _____ кв.м

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СКМ-торг»

ДОЛЬЩИК:

Директор

_____ /И.А. Быков/

ХАРАКТЕРИСТИКА УРОВНЯ ОТДЕЛКИ И ПЕРЕЧЕНЬ УСТАНОВЛИВАЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ

1. Уровень отделки нежилых офисных и торговых помещений, в Административно-деловом центре, расположенном в Орджоникидзевском районе г.Екатеринбурга:

№ п/п	Наименование помещений	Пол	Потолок	Стены	Двери	Окна
1.	Офисные и торговые помещения	Выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора	-	Улучшенная штукатурка или облицовка гипсокартоном	Ламинированные под дерево	Металлопластик. двухкамерное остекление
2.	Лестницы	Керамогранитная плитка	Затирка, шпатлевка, грунтовка, окраска ВЭК	Декоративная штукатурка	Пластиковые, остекленные	Металлопластик. двухкамерное остекление
3.	Коридоры, холлы	Керамогранитная плитка	Подвесной типа «Армстронг» с элементами подшивного	Декоративная штукатурка	Пластиковые, остекленные	Металлопластик. двухкамерное остекление
4.	Сан/узлы, пом. уборочн. инвентаря	Керамогранит	Подшивной потолок с окраской ВЭК	Керамическая плитка	Ламинированные под дерево	-
5.	Технические помещения	бетонные с обеспыливающим покрытием (по проекту)	Затирка, шпатлевка, грунтовка, окраска ВЭК	Улучшенная штукатурка, затирка, шпатлевка, грунтовка, покраска ВЭК	Ламинированные под дерево, металлические или противопожарные (в соответствии с проектом)	-
6.	Подземный паркинг	Бетонные с обеспыливающим покрытием (в соответствии с проектом)	Затирка, шпатлевка, грунтовка, покраска ВЭК	Расшивка швов, Затирка, шпатлевка, грунтовка, покраска ВЭК	Ворота в парковку – автоматические, двери в техпомещения -, в соответствии с проектом	-

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СКМ-торг»

ДОЛЬЩИК:

Директор

_____ /И.А. Быков/