

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

« ____ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующ__ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – многоквартирный дом, имеющий строительный адрес по разрешению на строительство Дома:

улица Свободы в Центральном районе города Челябинска Челябинской области, Здание (здания) смешанного использования с жилыми квартирами, встроенно-пристроенными помещениями административно-делового, офисного и торгово-развлекательного назначения, с дошкольными внешкольными учреждениями на 40 мест, объектами коммунального хозяйства и хранения автотранспорта на 207 м-м (здания (зданий) смешанного использования с жильем (жилые квартиры) на верхних этажах и с запрещением смешения видов использования на одном и том же этаже) по улице Свободы в Центральном районе города Челябинска. **1 этап строительства – Многоквартирный жилой дом № 1.1 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового назначения**, расположенный на земельных участках, общей площадью 9 284 кв.м, кадастровые номера 74:36:0509010:31 (принадлежит Застройщику на праве аренды) и 74:36:0509010:0005 (принадлежит Застройщику на праве собственности) (далее – «Дом»).

После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.1.2. Дом имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид – многоквартирный дом;
- назначение – жилое;
- этажность – 24 (без учета подвала); количество этажей – 25 (с учетом подвала);
- общая площадь – 15 878,6 кв.м;
- материал наружных стен – 1-ый этаж – навесная фасадная система с воздушным зазором (НФС), несущий слой - кирпичная кладка, утеплитель - минераловатные плиты, защитно-декоративный экран - керамогранит; 2-24 этажи – фасадная система с эффективным утеплителем и тонким наружным штукатурным слоем (СФТК), несущий слой – кирпичная кладка, утеплитель – минерало-ватные плиты, наружный слой – декоративная тонкослойная штукатурка;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – высокий (В);
- сейсмостойкость – согласно СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», к конструкциям Дома не предъявляются дополнительные требования по сейсмостойкости, поскольку площадка застройки согласно инженерно-геологическим изысканиям относится к площадке с сейсмичностью 5 баллов.

1.1.3. Нежилое помещение социально-бытового назначения – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию, подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства (далее – «Нежилое помещение»).

1.1.4. Нежилое помещение (объект долевого строительства) имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- назначение – нежилое;
- этаж, на котором расположено Нежилое помещение, - указан в п. 3.1. настоящего Договора;
- общая площадь – указана в п. 3.1. настоящего Договора;

- площадь частей нежилого помещения – указывается в Приложении № 1 к настоящему договору (при наличии).

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.6. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Нежилого помещения.

1.1.7. Нежилое помещение приобретает Участником в целях осуществления предпринимательской деятельности (не для личных, семейных, домашних и иных нужд).

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствуются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»);

2.1.3. Разрешение на строительство № RU74315000-105-ж-2015 от 18.12.2015, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.4. Распоряжение № 8502-с от 14.07.2017 о внесении изменений в разрешение на строительство № RU74315000-105-ж-2015 от 18.12.2015, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.5. Распоряжение № 13676-с от 20.11.2017 о внесении изменений в разрешение на строительство № RU74315000-105-ж-2015 от 18.12.2015, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.6. Распоряжение № 2463-с от 28.02.2019 о внесении изменений в разрешение на строительство от 18.12.2015 № RU74315000-105-ж-2015, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.7. Договор УЗ № 016476-К-2017 краткосрочной аренды земельного участка города Челябинска от 06.09.2018 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0509010:31-74/001/2018-88, дата регистрации 18.09.2018);

2.1.8. Договор № СК Л/58-17 от 02.10.2017 (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0509010:283-74/001/2017-5, дата регистрации 24.10.2017 (объект незавершенного строительства), номер регистрации 74:36:0509010:5-74/001/2017-13, дата регистрации 24.10.2017 (земельный участок площадью 1 221 кв.м.), номер регистрации 74:36:0509010:31-74/001/2017-15, дата регистрации 24.10.2017 (земельный участок площадью 8 153 кв.м.));

2.1.9. Проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и Договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства – _____ - Нежилое помещение № _____ (строительный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящееся на _____-м этаже в Доме, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность _____ - Нежилое помещение № _____ (строительный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящееся на _____-м этаже в Доме, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Нежилое помещение подлежит передаче Участнику со следующими выполненными работами:

- в нежилом помещении выполнено устройство стяжки для укрытия трубопроводов под покрытие других типов полов;
- установлены окна из профиля ПВХ, при условии, что их установка предусмотрена проектом, в оконной конструкции все створки поворотные, одна поворотно-откидная;
- установлены витражные конструкции в теплом алюминиевом профиле, в витражной конструкции все створки «глухие»;
- установлены наружные входные двери в теплом алюминиевом профиле (верх - двухкамерный энергосберегающий стеклопакет, низ - сэндвич-панель и оцинкованный лист с двух сторон);
- для вентиляции помещений предусмотрена возможность подключения 2-х вытяжных систем вентиляции (выведены воздуховоды): 1 воздуховод для общеобменной вентиляции, 2-й для вентиляции с/у, на момент передачи помещения Участнику воздуховоды заглушены, предусмотрена возможность установки огнезадерживающих клапанов (Е190) силами собственника в местах соединения систем вентиляции помещений с точками подключения. Около воздуховодов вентиляции предусмотрено оборудование для подключения приводов огнезадерживающих клапанов, устанавливаемых собственником к системе пожарной сигнализации;
- установлены отопительные приборы - стальные панельные радиаторы, на подающей подводке каждого отопительного прибора установлен клапан с термостатическим элементом для регулирования теплоотдачи отопительного прибора;
- предусмотрен индивидуальный узел учета тепловой энергии с установкой расходомеров на подающем и обратном трубопроводах;
- в нежилом помещении установлены дымовые адресные пожарные извещатели, а также ручные пожарные извещатели около каждого выхода из помещения в соответствии с проектом.

За исключением: выравнивания и отделки потолков, штукатурки, шпаклевки и отделки стен; установки подоконников и отделки откосов окон; подготовки и устройства чистовых полов.

3.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение Участник осуществляет самостоятельно, за свой счет.

3.4. Указанный в п. 3.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Застройщик передает Нежилое помещение Участнику и предоставляет право на оформление Нежилого помещения в собственность, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Нежилого помещения Участнику осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 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. Срок начала передачи Застройщиком Нежилого помещения 29.10.2019, срок окончания передачи Застройщиком Нежилого помещения и принятия его Участником 29.11.2019.

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Нежилое помещение относится к доле Участника.

4.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.4. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению, в соответствии с требованиями Закона.

4.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Нежилого помещения к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.6. Гарантийный срок для Нежилого помещения, за исключением технологического и

инженерного оборудования, входящего в состав Нежилого помещения, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Нежилого помещения, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.8. После ввода Дома в эксплуатацию Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную Договором, в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

5.2. Участник несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Нежилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. С момента передачи Нежилого помещения по акту приема-передачи Участник обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома.

5.4. При выполнении отделочных работ после ввода Дома в эксплуатацию Участник обязуется выполнить проект на внутреннюю электрическую разводку в переданном ему Нежилом помещении.

5.5. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Нежилого помещения, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

5.6. Участник обязуется совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Нежилое помещение по настоящему Договору.

5.7. Участник подтверждает, что до момента заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую информацию о самом Застройщике, о проекте строительства, в том числе о разрешительных документах, о Нежилом помещении.

6. Цена Договора и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего Договора цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр.

Цена Договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора.

Оплата по Договору осуществляется в безналичной форме на реквизиты Застройщика, указанные в разделе 15 настоящего Договора (в платежном документе указываются наименование договора, его дата и номер, ФИО/наименование Участника).

6.2. Участник осуществляет расчеты путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

6.2.1. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей, что составляет 20 % от цены Договора, указанной в п. 6.1., Участник оплачивает в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора;

6.2.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ % от цены Договора, указанной в п. 6.1., Участник оплачивает в срок до _____;

6.2.3. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ % от цены Договора, указанной в п. 6.1., Участник оплачивает в срок до _____;

6.2.4. Окончательный расчет по Договору в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ % от цены Договора, указанной в п. 6.1., Участник оплачивает в срок не позднее _____, но до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения.

6.3. После полной оплаты Участником цены Договора ему выдается соответствующая Справка об исполнении обязательств в части цены Договора.

6.4. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане/иной технической документацией. При этом в случае увеличения фактической площади по сравнению с проектной Участник обязан оплатить получившуюся разницу в площади Нежилого помещения, а в случае уменьшения - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником сумму. При этом размер средств, подлежащих доплате или возврату, определяется умножением разницы проектной и фактической площадей на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 6.1. настоящего Договора.

6.4.1. В случае увеличения фактической площади Нежилого помещения по сравнению с проектной, Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема-передачи.

6.4.2. В случае уменьшения фактической площади Нежилого помещения по сравнению с проектной, Застройщик обязуется произвести возврат излишне уплаченной Участником суммы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы.

6.4.3. Размер допустимого изменения общей площади Нежилого помещения должен составлять не более 5 (пяти) процентов от площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.4.4. В случае направления Участнику одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия Нежилого помещения) излишне уплаченная Участником сумма по Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления одностороннего акта приема - передачи перечисляется Застройщиком на расчетный счет Управляющей организации, обслуживающей многоквартирный дом, для занесения указанной суммы на лицевой счет Участника, как лица, принявшего от Застройщика помещение в многоквартирном доме по акту приема-передачи и обязанного с этого момента вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

7. Государственная регистрация Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

7.2. Не позднее **20 (двадцать) календарных** дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать в регистрирующий орган настоящий Договор на государственную регистрацию. В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок приема-передачи Нежилого помещения

8.1. Передача Нежилого помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Нежилое помещение не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Нежилого помещения Участнику.

8.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного Договором (п.4.2) срока начала передачи Нежилого помещения или за месяц до фактической передачи Нежилого помещения, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику под расписку или направить в адрес Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Дома и о своей готовности передать Нежилое помещение по акту приема - передачи.

8.4. Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и необходимости приемки Нежилого помещения, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.5. Участник обязуется в срок, указанный в Договоре, принять Нежилое помещение по акту приема - передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта. В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, со стороны Участника, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

8.6. При уклонении Участника от принятия Нежилого помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Нежилого помещения Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим Договором для передачи Нежилого помещения Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Нежилого помещения, направив его Участнику.

При этом риск случайной гибели Нежилого помещения признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема - передачи Нежилого помещения

8.7. Застройщик в порядке, согласно действующему законодательству, вправе вносить изменения в проектную документацию, не противоречащие действующим в Российской Федерации строительным нормам и правилам, СП, соблюдение которых в соответствии с нормами действующего законодательства является обязательным, в том числе в части места размещения технологического и инженерного оборудования, изменения в части отказа от тех или иных инженерных систем (или их добавление) в проектную документацию. При этом согласие на такие изменения со стороны Участника не требуется.

9. Ответственность сторон.

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора. Под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

9.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Нежилого помещения, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Уступка прав требования

11.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

11.2. Для уступки Участником прав требований по договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены Договора. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) дней с момента регистрации договора уступки прав требования, путем предоставления Застройщику Уведомления о переходе права требования и копии/оригинала договора уступки прав требования.

11.3. В случае если цена по настоящему Договору не оплачена, для уступки Участником прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема - передачи Нежилого помещения.

11.5. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12. Обеспечение исполнения обязательств

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на таких земельных участках многоквартирный дом **с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 статьи 13 Закона.**

В случае если земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено Нежилое помещение, находится на момент заключения настоящего договора у Застройщика на праве аренды, Застройщик вправе заключить договор купли-продажи указанного земельного участка. При этом согласие Участника на заключение такого договора не требуется.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, в котором находится Нежилое помещение, такой объект считается находящимся в залоге у Участников с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на объект.

12.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, до даты передачи Нежилого помещения, Нежилое помещение считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13. Заключительные положения

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения.

13.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения.

13.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено Нежилое помещение.

Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, право аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) которого будет находиться в залоге согласно настоящего пункта Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в Договор аренды, перезаключению Договора аренды и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено Нежилое помещение, передачу в залог права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды предмета залога на право собственности, выкуп арендованного предмета залога, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а Участник путем подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в Договор аренды, перезаключению Договора аренды и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено Нежилое помещение, на передачу в залог права аренды (либо право собственности в соответствии с п.12.1. настоящего Договора) земельного участка / земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды предмета залога на право собственности, выкуп арендованного предмета залога, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

13.4. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение Застройщику для заключения и реализации настоящего Договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

13.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, решаются в суде в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

13.8. Настоящий Договор составлен на _____ (_____) листах в _____ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.9. Участник настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством СМС-информирования, а также иных информационных сообщений. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

13.10. Подписанием настоящего договора стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ Застройщика, в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

13.11. Объект долевого строительства до его полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика, при этом Участник одновременно с регистрацией права собственности на объект долевого строительства обязан подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на объект долевого строительства в пользу Застройщика (Залогодержателя).

13.12. Участник при обнаружении недостатков/дефектов Нежилого помещения, до обращения в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, обязан обратиться к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором.

13.13. Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Нежилого помещения к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Нежилом помещении и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

13.14. Застройщик в течение 30 календарных дней со дня получения обращения/претензии от Участника формирует комиссию с включением в ее состав Участника (представителя Участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя генерального подрядчика (подрядчика) для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Нежилого помещения. На основании Акта осмотра Нежилого помещения Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения. Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный им срок при условии соблюдения Участником порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением тех дефектов, которые произошли вследствие нормального износа, в том числе, связанных с естественным процессом усадки Дома, или нарушения требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Нежилого помещения, проведенного Участником или привлеченным им третьими лицами.

13.15. Участник обязан обеспечить доступ в Нежилое помещение в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика.

Собственник или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, обязан присутствовать при проведении осмотра Нежилого помещения.

Если в результате осмотра Нежилого помещения на предмет наличия недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

Стороны пришли к Соглашению, что в случае, если Участник без обращения к Застройщику провел свою экспертизу качества Нежилого помещения без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Нежилого помещения, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

13.16. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Нежилого помещения направляется заблаговременно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

13.17. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков/дефектов, в нарушение условий настоящего Договора, Участник вправе обратиться в суд с соответствующим требованием к Застройщику.

