

Договор № _____
участия в долевом строительстве нежилого здания (офисного центра)

Городской округ г. Бор Нижегородской области «__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «БОР-СИТИ», в лице директора **Грачева Сергея Федоровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

(Ф.И.О.), «__» _____ г. рождения, зарегистрированный по адресу _____, фактически проживающий по адресу: _____, паспорт _____ (серия, №) выдан _____ (кем, когда), _____ (код подразделения), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем,

1. Предмет договора

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) **нежилое здание (офисный центр)** (далее – Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Характеристики нежилого здания: монолитный ростверк, стены цокольного этажа монолитные железобетонные, перекрытия монолитные железобетонные, наружные стены из газосиликатного кирпича, фасад типа «Ceresit», перегородки гипсокартон с утеплением (шумоизоляцией), места общего пользования и лестничные клетки с чистовой отделкой.

1.2 Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 52:19:0206043:70 по строительному адресу: Нижегородская область, г. Бор, ул. Луначарского, участок 15.

Почтовый адрес нежилого здания в процессе исполнения настоящего договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

1.3 Застройщик выполнил все предусмотренные законодательством обязанности по отводу земельного участка под строительство, опубликовал проектную декларацию и получил разрешение на строительство, передал в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для регистрации договора участия в долевом строительстве.

1.4 Объектом долевого строительства является нежилое помещение (офис), номер _ (нумерация предварительная), общая площадь (предварительная) _____ кв.м., находящееся на _-м этаже нежилого здания, а также общее имущество в нежилом здании, то есть помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном нежилом здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, тамбуры, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном нежилом здании оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.

Планировка и границы помещения на плане этажа указаны и выделены цветом в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью);

Точная площадь нежилого офисного помещения будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации.

Участнику долевого строительства будет передано офисное помещение в следующем состоянии:

- Стены — оштукатурены;
- Полы — стяжка (цементно-песчаный раствор);
- Установка входной металлической двери на каждом этаже;
- Установка счетчиков учета электроэнергии, воды, газа;
- Установка вент. решеток;
- Установка приборов электроустановочных (выключатели, розетки);
- Установка радиаторов системы отопления;
- Установка датчиков пожарной сигнализации;
- Установка пластиковых оконных блоков.

1.5 Срок ввода в эксплуатацию: **1 квартал 2017 года.**

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1 Стоимость нежилого офисного помещения рассчитывается исходя из стоимости 1 кв. м., который равен _____ рублей/кв.м. Общая стоимость нежилого офисного помещения составляет _____ рублей и изменению не подлежит.

2.2 Вышеуказанная сумма денежных средств подлежит оплате в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает первоначальный взнос в размере _____ (сумма цифрами и прописью) рублей не позднее **5 (Пяти) дней** с даты государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Оставшаяся сумма _____ (сумма цифрами и прописью) рублей вносится Участником долевого строительства с применением индексации в размере **0,8 (Ноль целых, восемь десятых) процента ежемесячно**. Указанная сумма (основной платеж) вносится равными платежами по _____ (сумма цифрами и прописью) рублей ежемесячно не позднее «__» числа каждого месяца вплоть до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по оплате цены договора в срок с «__» _____ 201_ года и до «__» _____ 201_ года. Проценты индексации вносятся равными платежами по _____ (сумма цифрами и прописью) рублей ежемесячно не позднее «__» числа каждого месяца вплоть до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по оплате цены договора в срок с «__» _____ 201_ года и до «__» _____ 201_ года. Общая сумма ежемесячного платежа с учетом индексации составляет _____ (сумма цифрами и прописью) рублей. При досрочном погашении основного платежа проценты индексации, следующие за месяцем полного погашения, не уплачиваются.

Общая стоимость нежилого офисного помещения с учетом процентов составляет _____ (сумма цифрами и прописью) рублей.

График платежей:

| № п/п | Основной платеж (руб.) | Сумма ежемесячных процентов (руб.) | Сумма платежа (с учетом процентов) (руб.) | Дата внесения платежа |
|---------------|------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|
| | | | | |
| Итого: | | | | |

2.3 Платежи по договору Участник долевого строительства производит наличными денежными средствами в кассу Застройщика по адресу: Нижегородская область, г. Бор, ул. Луначарского, д. 10, либо перечисляет их на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

2.4 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 в течение более чем два

месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

2.5 В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.6 Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с проведением технической инвентаризации нежилого офисного помещения, по окончании строительства.

3. Передача Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства нежилое офисное помещение не позднее **«30» июня 2017 года**.

3.2 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилого офисного 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 физическое лицо, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.3 В случае, если строительство (создание) нежилого здания 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 офисного помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4 Передача нежилого офисного помещения осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания.

3.5 После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию нежилого здания Застройщик обязан передать нежилое офисное помещение не позднее предусмотренного договором срока.

3.6 Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи нежилого офисного помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности нежилого офисного помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия нежилого офисного помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.7 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) нежилого здания в соответствии с договором и о готовности нежилого офисного помещения к передаче, **обязан приступить к его принятию в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.**

3.8 Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого офисного помещения вправе потребовать от Застройщика

составления акта, в котором указывается несоответствие нежилого офисного помещения требованиям, указанным в пункте 4.1 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого офисного помещения до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора.

3.9 При уклонении Участника долевого строительства от принятия нежилого офисного помещения в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия нежилого офисного помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.8 настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи нежилого офисного помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче нежилого офисного помещения. При этом риск случайной гибели нежилого офисного помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче нежилого офисного помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4. Гарантии качества

4.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства нежилое офисное помещение, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2 В случае, если нежилое офисное помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 4.1 настоящего договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества нежилого офисного помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3 Гарантийный срок для нежилого офисного помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет и исчисляется со дня передачи нежилого офисного помещения Участнику долевого строительства.

4.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства нежилого офисного помещения, устанавливается в течение 3 лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче нежилого офисного помещения.

4.5 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством нежилого офисного помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилого офисного помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.7 Застройщик несет ответственность за качество пластиковых оконных блоков после передачи нежилого офисного помещения Участнику долевого строительства только в том случае, если дефекты возникли не по вине Участника долевого строительства. В этом случае, Участник долевого строительства обязан доказать, что дефекты возникли не по его вине. В случае, если при эксплуатации нежилого офисного помещения возникли какие-либо дефекты пластиковых оконных блоков после передачи нежилого офисного помещения Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства за свой счет производит строительную экспертизу и устанавливает факт возникновения дефектов.

4.8 Застройщик вправе применять иные материалы, аналогичные по своим свойствам и качеству проектным и не ухудшающие качество выполненных работ.

5. Ответственность за нарушение обязательств по договору

5.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Размер неустойки при этом равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6. Уступка прав требований по договору

6.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация

7.1 Договор и уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

7.2 Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

7.3 Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.4 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 Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания

Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5 У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на нежилое офисное помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в нежилом офисном здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на нежилое офисное помещение .

8. Исполнение обязательств по договору

8.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства офисного центра и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект капитального строительства нежилое здание (офисный центр).

8.2 Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

8.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

8.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.5 Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору также обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, путем заключения договора №35-14886/2015 от «02» декабря 2015 г. с ООО «Региональная страховая компания», Адрес: г. Москва, ул. Складочная, д. 1, корп. 15, ИНН/КПП 1832008660/775001001, (далее – Страховщик), лицензия на осуществление страхования СИ №0072 от 17 июля 2015 г.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике.

8.6. Основанием ответственности по договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога; решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

9. Расторжение договора

9.1 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом и договором случаях.

9.2 По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом и договором случаях.

9.3 Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4 В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке предусмотренном пунктом 3.6 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.5 В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора в случаях, предусмотренных настоящим договором, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6 В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

9.7 При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пени) не допускается.

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 общеизвестных 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 30 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. Заключительные положения

11.1 Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

11.2 С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

11.3 Недействительность какого-либо из условий настоящего договора не влечет за собой недействительность других его условий.

11.4 Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5 Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, а остальные выдаются Застройщику и Участнику долевого строительства.

11.6 **Почтовый адрес** для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства: _____.

11.7 В случае изменения почтового адреса Участник долевого строительства незамедлительно уведомляет об этом Застройщика путем направления письменного заявления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения либо путем личной передачи в канцелярию Застройщика.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «БОР-СИТИ»

Юридический/факт. адрес: 606440, Нижегородская область, г. Бор, ул. Луначарского, д.10

ИНН 5246044409 КПП 524601001
Р/с 40702810342000002983 в Дополнительном офисе №9042/0510
Волго-Вятского банка ОАО «Сбербанк России»
БИК 042202603, к/с 30101810900000000603
Тел./факс (83159)9-99-22 / 2-28-36, e-mail: bor_city@mail.ru

Участник долевого строительства:

Паспорт

Тел.:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор ООО «ИСК «БОР-СИТИ»

Гражданин(ка)

_____ /Грачев С.Ф./

_____ / _____ /

М.П.

**Приложение №1
к договору №__**

от __.__.__. г.

Офис № __

Планировка офиса

Директор ООО "ИСК "БОР-СИТИ" _____ Грачев С. Ф.

М. П.

Участник долевого строительства _____ (ФИО).