**Договор № ЦВ2-14/\_\_-\_\_**

 **участия в долевом строительстве Нежилого здания**

г. Нижний Новгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Старт-Строй»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Общества с ограниченной ответственностью «Столица Нижний РИЭЛТИ»,** действующее на основании агентского договора № 14/2023-ЦВ от «03» февраля 2023 г., в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

гражданин/ка РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол – муж./жен., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по адресу: ИНДЕКС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1**. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Старт-Строй», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства Нежилого здания.

**1.2.** **Дольщик** – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, являющийся участником долевого строительства Нежилого здания, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

**1.3. Нежилое здание** - Полуподземная автостоянка **№14** по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, у дер. Кузнечиха.

Разрешение на строительство 52-18-06/07/907-2022 от 26.12.2022 г.

**1.4.** **Земельный участок** – земельный участок, площадью 3409±20 кв.м, кадастровый номер **52:18:0070276:97**, адрес: Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, у дер. Кузнечиха, разрешённое использование: объекты гаражного назначения, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 52:18:0070276:97-52/124/2019-1 от 12.04.2019г.

**1.5. Проектная декларация** – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Нежилого здания.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию размещаются Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**1.6**. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

**1.7.** **Объект долевого строительства** - **машино-место** **№ (условный) \_\_,** расположенное на \_\_- ом этаже на отметке \_\_\_\_ в осях \_\_ Нежилого здания (далее – Объект долевого строительства, машино-место), а также соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Нежилого здания, подлежащие передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика.

Номер машино-места уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Нежилого здания. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации.

У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном Нежилом здании. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Нежилого здания.

**1.8.** **Общая площадь Объекта долевого строительства (машино-места) -** площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Нежилое здание на дату подписания настоящего Договора. Общая площадь составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации и состоит из площади Объекта долевого строительства.

**1.9.** Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

**1.10.** План Объекта долевого строительства приведен в Приложении №1 (лист 1) к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Нежилого здания определяется в Приложении № 1 (лист 2) к настоящему Договору.

Основные характеристики Нежилого здания и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист 3) к настоящему Договору.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Нежилое здание в срок **не позднее окончания II квартала 2024 г.** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**2.2.** Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение **90 (Девяноста)** **календарных дней**, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке, **но не позднее 28.09.2024 г**.

**2.3**. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству Российской Федерации.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.**

**3.1**. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.7, 1.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену договора, которая составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (далее – «Цена договора»).

По соглашению сторон Цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях, определенных в п.3.3 и п.3.4 настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные указанными пунктами.

**3.2**. Цена договора оплачивается Дольщиком за счет собственных средств путем внесения Депонируемой суммы на счет эскроу в АО «Альфа-Банк» в следующем порядке и на следующих условиях:

**3.2.1.** Оплата Цены договора производится путем внесения Дольщиком денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в АО «Альфа-Банк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**3.2.2.** **Эскроу-агент**: акционерное общество «Альфа-Банк» (сокращенное наименование АО «Альфа-Банк»), место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620 91 91.

**Депонент**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*ФИО Дольщика*)

**Бенефициар**: ООО СЗ «Старт-Строй»

**Депонируемая сумма**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**Порядок перечисления**: с использованием безотзывного покрытого аккредитива, на следующих условиях:

- Дольщик не позднее «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АО «Райффайзенбанк», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №3292 от 17.02.2015 г., адрес местонахождения: 129090, город Москва, улица Троицкая, дом 17, стр. 1, ИНН 774400302, Кор./счет 30101810200000000700 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525700 (далее по тексту – Банк), в размере **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.

* Банк-эмитент и Исполняющий банк – АО «Райффайзенбанк»;
* Денежные средства зачисляются Дольщиком на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в АО «Альфа-Банк» на имя Дольщика;
* Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
* Аккредитив исполняется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком в Исполняющий банк оригинала настоящего Договора и выписки из ЕГРН, подтверждающей проведение государственной регистрации настоящего Договора, либо с момента направления Застройщиком в Исполняющий банк электронных документов, подтверждающих проведение в установленном законом порядке государственной регистрации настоящего Договора.

Все расходы в соответствии с тарифами Банка по открытию и ведению аккредитива несет Дольщик.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до перечисления Депонируемой суммы Бенефициару при выполнении условий, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, но не позднее 31 декабря 2024 года.

**Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.

**Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы** (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «Старт-Строй» ИНН 5262059353 КПП 526201001, р/с 40702810942020002965 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанка г. Нижний Новгород, К/с 30101810900000000603 БИК 042202603. В случае заключения Кредитного договора Бенефициара на цели строительства (создания) Нежилого здания, в отношении которого для расчетов по договору участия в долевом строительстве открыты счета эскроу в АО «Альфа-Банк», перечисление Депонируемой суммы производится согласно условиям Кредитного договора, на основании соответствующего поручения Бенефициара.

**3.2.3.** Денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Альфа-Банк» на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

**3.2.4.** В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

**3.2.5**. В случаях расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат Дольщику денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям после перечисления Депонируемой суммы Застройщику, денежные средства, фактически поступившие от Дольщиков в качестве оплаты Цены Договора за счёт собственных средств, согласно п. 3.2 настоящего Договора, Дольщики поручают Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями настоящего Договора, перечислить на рублевой счёт по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый на имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3.2.6**. При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Нежилого здания и закрытия счета эскроу, Дольщик обязан перечислить указанную задолженность на расчетный счет Застройщика.

**3.3.** В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется больше общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8 настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) %, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены. Дольщик, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства.

Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.4.** В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8 настоящего Договора, более, чем на 5 (Пять) %, Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора. Застройщик, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, на основании заключенного дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены, возвращает Дольщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства.

Датой исполнения обязательства Застройщика по абз.1 настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1**. Застройщик обязуется:

**4.1.1**. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в установленные настоящим Договором сроки.

**4.1.2**. Совместно с Дольщиком или по доверенности от Дольщика (при предоставлении им нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

**4.1.3**. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Нежилого здания, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

**4.1.4**. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

**4.1.5.** Опубликовать изменения, указанные в пп. 4.1.3 и 4.1.4 настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение 5 (Пяти) дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

**4.1.6**. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

**4.1.7**. В случае, если строительство Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

**4.1.8**. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

**4.1.9**. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.

**4.2**. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5 настоящего Договора.

**4.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке.

**4.4**. Дольщик обязуется:

**4.4.1.** Своевременно открыть в уполномоченном банке (АО «Альфа-Банк») счет эскроу и оплатить Цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

**4.4.2**. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) в срок, определенный в п.2.2 настоящего Договора.

**4.4.3**. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

**4.4.4**. Использовать Объект долевого строительства как машино-место и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию машино-местами.

**4.4.5**. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных.

**4.4.6**. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора сдать документы на регистрацию Договора в Росреестре и нести все расходы по регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ либо в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня заключения Договора выдать нотариально удостоверенную доверенность на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком.

**4.4.7**. При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, по обстоятельствам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.

**4.4.8**. В случае расторжения Договора направить в Банк, указанный в п. 3.2.1 (АО «Альфа-Банк») соответствующее уведомление на адрес электронной почты и по телефону, указанным в п. 3.2.2 Договора.

**4.5.** Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5 настоящего Договора.

**4.6**. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором (п.3.1 настоящего Договора) и при подписании акта приема-передачиОбъекта долевого строительства.

**5. ПРАВА СТОРОН**

**5.1**. Застройщик вправе:

**5.1.1**. Оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Подписать (составить) односторонний акт передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5 настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком.

**5.1.3.** Без дополнительного согласования с Дольщиком внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

**5.1.4**. Информировать Дольщика о процессе строительства Нежилого здания путем размещения информации на сайте Застройщика.

**5.1.5**. Передать Объект долевого строительства Дольщику ранее срока, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, с учетом положений раздела 9 настоящего Договора.

**5.2**. Дольщик вправе:

**5.2.1.** Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**5.2.2**. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и разделом 8 настоящего Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1**. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по письменному требованию уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2**. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев (в случае рассрочки платежа) или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

**6.3.** В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

**6.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

**6.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, установленного п.7.2 настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией владельца машино-места.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1**. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

**7.2**. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и 3 (Три) месяца с даты ввода Нежилого здания в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания.

**7.3**. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1**. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, после уплаты Цены договора в полном объеме. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Нежилого здания, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования в АО «Альфа-Банк» (Эскроу-агент) и Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

В случае неуплаты Дольщиком Цены договора уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, Дольщик предоставляет Застройщику персональные данные и контактную информацию нового дольщика.

**8.2**. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

**9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**9.1**. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

**9.2**. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.2 настоящего Договора.

В случае досрочного завершения строительства Нежилого здания передача Объекта долевого строительства Дольщику возможна ранее срока, указанного в п.2.1 настоящего Договора, при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, с учетом положений настоящего раздела.

**9.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**9.4**. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Нежилого здания, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

**9.5**. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

**9.6**. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Нежилого здания, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на машино-место.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Нежилого здания, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

**9.7**. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

**9.8.** Стороны пришли к соглашению, что в случае завершении строительства Нежилого здания в зимнее время Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, по установке малых архитектурных форм и озеленению на ближайший благоприятный период.

**10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**10.1**. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**10.3**. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**10.4**. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 (Пяти) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**10.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**11. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1**. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Нежилого здания относительно выбора способа управления Нежилым зданием, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт общего имущества Нежилого здания.

**11.2**. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**11.3.** В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом в соответствии с правилами о подсудности, установленными законодательством РФ.

**11.4**. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

**11.5**. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**11.6.** Дольщик на основании п.1 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие Застройщику и Эскроу-агенту на обработку своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, СНИЛС, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН. Дольщик дает согласие Застройщику на передачу указанных в настоящем пункте персональных данных ООО «Столица Нижний РИЭЛТИ» (ОГРН 1035205769807, ИНН 5262117340, г. Нижний Новгород, ул. Цветочная, д.7, корп.2, пом.П1), а также управляющей компании, с которой Застройщиком будет заключен договор управления Нежилым зданием после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, привлекаемых Застройщиком в целях надлежащего исполнения настоящего Договора.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и третьим лицам, указанным в абз.1 настоящего пункта, а также на обработку этих персональных данных.

Согласие дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика.

Период обработки персональных данных - с даты подписания настоящего Договора в течение срока действия Договора, а также в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия Договора или после направления Застройщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

**11.7.** Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**11.7.** Настоящий Договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, в соответствии со ст. 6 ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО СЗ «Старт-Строй»**

ИНН 5262059353 КПП 526201001 ОГРН 1025203739120

Юридический адрес: 603024, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, дом 61, корпус 2, кабинет 36

телефон: (831) 220-90-20

Адрес электронной почты: stn@stn52.ru

**Дольщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактные номера телефонов: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**:

ООО СЗ «Старт-Строй»,

В лице ООО «Столица Нижний РИЭЛТИ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Дольщик**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

**Приложение № 1 (лист 1)**

к Договору участия в долевом

строительстве Нежилого здания

№ ЦВ2-14/\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

**Приложение № 1 (лист 2)**

к Договору участия в долевом

строительстве Нежилого здания

№ ЦВ2-14/\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Месторасположение Объекта долевого строительства на \_\_-ом этаже Нежилого здания**

**Приложение № 1 (лист 3)**

к Договору участия в долевом

строительстве Нежилого здания

№ ЦВ2-14/\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Основные характеристики Нежилого здания:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | Минимальное количество этажей - 2Максимальное количество этажей - 2 |
| Общая площадь, кв.м. | 3465,5 м2 |
| Материал наружных стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | Не нормируется |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

**Основные характеристики Объекта долевого строительства машино-места:**

|  |  |
| --- | --- |
| Номер машино-места (условный) |  |
| Проектная площадь, кв.м. |  |
| Отметка |  |
| Этаж |  |
| Оси |  |

**Технические характеристики Объекта долевого строительства машино-места:**

**Минимальная высота** – в соответствии с приложением к плану машиноместа.

**Состав пола:** бетон с упрочненным слоем, шлифованным по разуклонке.

**Отделка стен и колонн:** монолитные конструкции без отделки, штукатурка кирпичных стен.

В зоне размещения Объекта долевого строительства возможно наличие инженерных коммуникаций в соответствии с проектом.

**Нежилое встроенное помещение общественного назначения:**

**Стены и перегородки:** из силикатного кирпича без оштукатуривания поверхности; из монолитного железобетона; сэндвич панель, без отделки.

**Полы:** монолитное железобетонное перекрытие.

**Потолки:** без затирки поверхности; высота от пола (чернового) до низа перекрытия (несущие конструкции) – не менее 3,2 м, возможно снижение высоты помещения, предусмотренного проектом, за счет дополнительного утепления потолка и прокладки инженерных коммуникаций.

**Двери:** из алюминиевого «теплого» профиля с заполнением стеклопакетом.

**Витражи:** из алюминиевого «теплого» профиля с заполнением стеклопакетом.

**Водоотведение:** выпуск в систему канализации с подводкой к местам установки сантехнических приборов.

**Водоснабжение (холодное):** ввод от системы водопровода с подводкой к сантехническим приборам.Горячее водоснабжение от электроводонагревателя. Электроводонагреватель устанавливается дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**Вентиляция:** естественная.

**Отопление:** разводка к отопительным приборам по плите перекрытия, с подключением от коллектора, расположенного в помещении; в том числе – приборы отопления.

**Электроснабжение:** ввод электросети до распределительного щита, без разводки по помещениям; временное освещение.

**Телефонизация, Радиофикация:** ввод в помещение от щитов проводной сети с устройством розетки. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**Телевидение:** не предусмотрено.

**Санитарно-технические приборы:** не устанавливаются.

**Индивидуальные приборы учёта:** крыльчатые на системе водопровода ХВС; теплосчетчик; электрический счётчик.

**Нежилое встроенное техническое помещение (ИТП):**

**Стены и перегородки:** из силикатного кирпича с оштукатуриванием поверхности, окраска; сэндвич панель.

**Полы:** утепленные с стяжкой по монолитному железобетонному основанию.

**Потолки:** с затиркой поверхности, окраска; высота от пола до низа перекрытия (несущие конструкции) – не менее 3,2 м, возможно снижение высоты помещения, предусмотренного проектом, за счет дополнительного утепления потолка и прокладки инженерных коммуникаций.

**Дверь:** металлическая, утепленная (в соответствии с проектом).

**Оборудование:** в соответствии с проектом.

**Застройщик**:

ООО СЗ «Старт-Строй»,

В лице ООО «Столица Нижний РИЭЛТИ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Дольщик**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/