

**Договор №_ОФ/К11/3Э
участия в долевом строительстве**

« ___ » _____ 20__ г.

г. Краснодар

ООО СЗ «БАУИНВЕСТ-Восточный», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Смирновой Марии Викторовны, действующей на основании доверенности _____, с одной стороны, и **Гражданин РФ** именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект – «Жилая застройка, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5»; расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:26061 площадью 29604 кв. м., по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5; и на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:9009 площадью 7861 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. Генерала Трошева Г.Н., з/у 40; в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартиру в **3 этапе строительства, 1-этажный блок пристроенных офисных помещений Литер 11 (в осях бп-8п/Ап-Гп)**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:26061 площадью 29604 кв. м., по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Литер	11
Назначение	Нежилое помещение (офис)
№ нежилого помещения (офиса) (строительный)	
Общая приведенная площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5	

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять нежилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Общая проектная площадь нежилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен и состоит из суммы площадей всех частей нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, не включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая проектная площадь, и номер нежилого помещения являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Техническая характеристика и план нежилого помещения приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0143021:26061, площадью 29604 кв. м., по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5, принадлежит Застройщику на праве собственности, запись регистрации № 23:43:0143021:26061-23/001/2020-17 от 30.03.2020 года.

Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0143021:9009, площадью 7861 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. Генерала Трошева Г.Н., з/у 40, принадлежит Застройщику на праве аренды, запись регистрации № 23:43:0143021:9009-89/025/2020-11 от 21.09.2020 года.

Разрешение на строительство № 23-43-5512-р-2019 г. от 12.12.2019 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

1.2. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **четвертый квартал 2024 года.**

1.2.1. Расчетный срок передачи нежилого помещения Дольщику в окончанном строительством Доме в соответствии с графиком строительства – в течение двух месяцев с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2024 г.

1.2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче нежилого помещения в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

1.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Дольщик уведомлен, что имущественные права на строящийся Дом переданы в залог Банку по Договору залога имущественных прав № _____ от _____, а права на Земельные участки, указанные в п.1.1. настоящего Договора переданы в залог Банку по Договору ипотеки № _____ от ____ г., заключенным в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Договору № _____ от _____, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Дома.

Земельный участок/права на земельные участки, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаются в залог Дольщику и не считаются находящимися в залоге у Дольщика в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Дольщика посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Дольщик по письменному требованию Застройщика, направленному по адресу Дольщика, указанному в разделе 12 настоящего договора, обязуется предоставить нотариальное согласие на получение разрешения на строительство автостоянки на земельном участке, с кадастровым номером 23:43:0143021:9009, площадью 7861 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. Генерала Трошева Г.Н., з/у 40 и внесение изменений в проектную декларацию об Объекте, в части указания сведений о машино-местах, в отношении которых Застройщиком будут заключаться соответствующие договоры участия в долевом строительстве. Указанная многоэтажная автостоянка (машино-места, вспомогательные помещения общего пользования) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:9009, площадью 7861 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. Генерала Трошева Г.Н., з/у 40, не является общим имуществом и не поступает в общую долевую собственность участников долевого строительства, заключивших договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ 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».

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на момент заключения настоящего договора определяется в размере _____ рублей.

3.1.1. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в _____ (указать банк – эскроу-агент) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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:

Эскроу-агент:

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара - Застройщика}

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей ____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования – в срок до _____ г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации;

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.2. Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.3. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.4. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.5. В случае, если по результатам обмеров БТИ общая проектная площадь нежилого помещения, подлежащей передаче Дольщику, **окажется более на 0,3 квадратных метра от той**, что указана в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить доплату за увеличение площади нежилого помещения, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.7. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления от Застройщика.

3.6. В случае, если по результатам обмеров БТИ общая проектная площадь нежилого помещения, подлежащей передаче Дольщику, **окажется менее на 0,3 квадратных метра от той**, что указана в п.1.1. настоящего Договора, то Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику денежных средств в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи нежилого помещения) из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.7. настоящего Договора.

3.7. Дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 3.5., 3.6. настоящего Договора, производятся по стоимости одного квадратного метра, рассчитываемой следующим образом:

цена настоящего договора (п.3.1 настоящего договора) ÷ общая приведенная площадь (п. 1.1 настоящего договора).

При осуществлении пересчета цены договора, в соответствии с условиями настоящего пункта, цена договора подлежит изменению на сумму пересчета.

3.8. В качестве средств оплаты по настоящему Договору могут выступать только денежные средства.

3.9. Договор предусматривает возможность изменения цены Договора по соглашению сторон, оформленному в письменной форме, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежащего государственной регистрации, **а также в случаях, предусмотренных пунктами 3.5 и 3.6. настоящего договора.**

3.10. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты цены договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Дольщику досрочно внесенных денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

В случае оплаты цены договора (внесения денежных средств) Дольщиком до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Дольщика возмещения причиненных этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч. 1 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Обязательства Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на нежилое помещение на момент заключения настоящего договора не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акт приема-передачи нежилого помещения) в случае исполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с Дольщиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п.1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.4. Застройщик вправе при наличии факта нарушения со стороны Дольщика встречных обязательств, указанных в п. 4.2.1., 4.2.2. приостанавливать исполнение своего обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок ненадлежащего исполнения встречных обязательств со стороны участника долевого строительства.

4.1.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Дольщика.

4.1.6. Передаваемая Дольщику нежилое помещение должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились, что иные меры, установленные ч.2 ст. 7 Федерального закона 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" не применяются.

Застройщик обязан в срок **не более чем три месяца** с момента обращения Дольщика устранить выявленные недостатки (дефекты) нежилого помещения. Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона 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. Дольщик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство нежилого помещения своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. В противном случае Дольщик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче нежилого помещения до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной нежилого помещения (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Дольщик обязуется приступить к принятию от Застройщика нежилого помещения по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Дольщика для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Объект считается переданным Дольщику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. После чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику.

4.2.6. Дольщик, изменивший в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязан незамедлительно сообщить свои новые реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их изменения. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик..

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости нежилого помещения, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости нежилого помещения уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи нежилого помещения), при условии оплаты Дольщиком стоимости нежилого помещения.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п. 1.2. настоящего Договора, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п. 1.2. настоящего Договора срока.

5.5. Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома

не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

5.6. Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.8. Право собственности на нежилое помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.9. У Дольщика при возникновении права собственности на нежилое помещение одновременно возникает право общедолевой собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех.чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на нежилое помещение. Собственник несет бремя содержания «нежилого помещения», общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщика после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

5.10. Дольщик приобретает имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи нежилого помещения).

5.11. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

5.12. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка (его межевание), а также заранее согласен на возможное объединение земельного участка, предназначенного для строительства Объекта со смежными земельными участками.

5.13. Дольщик перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект – многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемый Объект – квартиру, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта, Дольщик ознакомлен и согласен.

5.14. Дольщик осведомлен и согласен, и обязуется не препятствовать установке металлической конструкции и элементами освещения, с логотипом/наименованием/товарным знаком Застройщика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости нежилого помещения, установленной п.п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.5. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

6.8. Дольщик несет персональную ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим Дольщикам и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрификации, а также в период эксплуатации нежилого помещения, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.9. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику. Указанный способ устранения недостатков согласован сторонами как приоритетный.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи нежилого помещения).

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10. ФОРС-МАЖОР.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий договор заключается в форме одного электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор также может быть заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Подпись лица, являющегося «Дольщиком», подтверждает его согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «БАУИНВЕСТ- Восточный» с местом нахождения: РФ, 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179, корпус 1, помещение 8, ОГРН 1192375079995, персональных данных лица, подписавшего договор, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО СЗ «БАУИНВЕСТ- Восточный» в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию. Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, в том числе целями сбора персональных данных являются: определение возможности заключения настоящего Договора, его заключение, изменение, исполнение и прекращение, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно — правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Дольщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик
«БАУИНВЕСТ-Восточный»**
350020, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179,
корпус 1, помещение 8
ИНН/КПП 2308270148/230801001
ОГРН 1192375079995

Техническая характеристика нежилого помещения

«Жилая застройка, расположенная по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5», **3 этап строительства, 1-этажный блок пристроенных офисных помещений Литер 11 (в осях бп-8п/Ап-Гп), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:26061 площадью 29604 кв. м., по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Константиновская, 5** (далее – Дом) со следующими техническими характеристиками:

- класс энергоэффективности: (В) высокий;
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: газосиликатный (керамзитобетонный) блок, утеплитель, силикатный кирпич;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

№ нежилого помещения (офиса) (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Количество комнат	
Подъезд	
Этаж	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5	

со следующими техническими характеристиками:

- без внутренней отделки стен, потолков и полов;
- металлопластиковые/алюминиевые окна/витражи (по проекту);
- разводка отопления с приборами учета;
- стояки горячего и холодного водоснабжения, с запорной арматурой и приборами учета в местах, отведенных проектом;
- с подводкой электричества к электросчетку, установленному в соответствии с проектом.
- с точками подключения системы канализации без устройства внутриквартирных разводящих сетей и без установки сантехнических приборов;
- с датчиком пожарной сигнализации;
- точка подключения к линиям связи и телевидению в пределах здания.

ПОДПИСИ СТОРОН

Представитель застройщика

Участник долевого строительства

Приложение № 2
к договору участия в долевом
строительстве от №_ОФ/К11/3Э

**План 1 этажа многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край,
городской округ город Краснодар, город Краснодар,
ул. Константиновская, 5, Литер 11, 3 этаж**

Общая площадь дома: 37315.30 кв.м.

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: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

План объекта долевого строительства

Нежилое помещение № ____, этаж ____, подъезд № ____

Назначение помещения:	нежилое
Общая площадь помещения:	кв.м.
Количество комнат:	
Общая площадь комнат:	кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования:	кв.м.
Площадь лоджии/й:	кв.м.
Площадь балкона/ов:	кв.м.
Подписи сторон:	

Представитель застройщика

Участник долевого строительства
