

ДОГОВОР № Я/К1-_-17
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Ялта

«_» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «РЕГИОН-ИНВЕСТ», расположенное по адресу: 298659, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Курпаты, Алушкинское шоссе, 12, зарегистрировано и внесено в Единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Симферополю от «22» октября 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1149102063406, Свидетельство серия 36 № 003868403, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт № _____, выдан _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый (ая) далее «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее – Закон № 214-ФЗ) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоэтажный рекреационный комплекс по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Ливадия, пгт Курпаты, Алушкинское шоссе, 10,12, 12-б «Участок № 10», (далее по тексту – «Объект») и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику нежилое помещение (апартаменты) в Объекте (далее по тексту – «нежилое помещение»), описание нежилого помещения содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять нежилое помещение по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности вновь созданное недвижимое имущество – нежилое помещение, имеющее следующие проектные характеристики: назначение – нежилое помещение;

комнат	условный номер (индекс)	этаж	площадь с учетом летнего помещения (лоджии, террасы, балкона)	площадь без учета летнего помещения (лоджии, террасы, балкона)	площадь летнего помещения (лоджии, террасы, балкона)	строительные оси

Площадь комнат нежилого помещения, включая площадь частей нежилого помещения вспомогательного назначения, площадь летнего помещения (лоджии, террасы, балкона) указаны в плане нежилого помещения (Приложение №1 к Договору).

Описания местоположения нежилого помещения в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей нежилого помещения (включая площадь помещений вспомогательного использования и площади летнего помещения (лоджии, террасы, балкона). Указанная в настоящем пункте площадь нежилого помещения является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

1.3. Право собственности Дольщика на нежилое помещение, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на нежилое помещение органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Нежилое помещение передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Декларация о начале выполнения строительных работ № РК 08316008172 от 23.06.2016 года, выданной Службой государственного строительного надзора Республики Крым, взамен ранее выданной Декларации о начале выполнения строительных работ № РК 08316007123 от 26.04.2016 года, выданной Службой государственного строительного надзора Республики Крым;

- Свидетельства о государственной регистрации права от 23.09.2015 года, запись регистрации № 90-90/016-90/021/708/2015-3993/1, кадастровый (или условный) номер земельного участка: 90:25:050601:92, площадь земельного участка: 1 600 кв.м.;

- Проектной декларации, опубликованной в газете «Ялта Культурная и Коммерческая» № 17 (1152) от 06.05.2016 года и размещенной 05.05.2016 года в сети Интернет на сайте www.царскийберег.рф, www.beregyalta.ru.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику нежилое помещение, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче.

2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи нежилое помещение в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

2.1.7. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять нежилое помещение по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр нежилого помещения с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей нежилого помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи на нежилое помещение, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию нежилого помещения и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на нежилое помещение.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по переоборудованию нежилого помещения до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение не допускаются работы по перепланировке и реконструкции нежилого помещения.

В случае самовольного выполнения Дольщиком указанных работ Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в нежилое помещение, а также за счет Дольщика привести нежилое помещение в состояние, соответствующее проекту.

Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения нежилого помещения возмещению Дольщику не подлежат.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующий орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику нежилое помещение по Акту приема-передачи не позднее **«28» июня 2020 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать нежилое помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки нежилого помещения.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под роспись. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи нежилого помещения, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.3.2 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового

штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи нежилого помещения, указанного в п.3.1 Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёма нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра нежилого помещения Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого нежилого помещения условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого нежилого помещения в порядке, определенном п. 4.4 Договора, Дольщик обязан принять нежилое помещение по Акту приёма-передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности нежилого помещения к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия нежилого помещения в предусмотренный пунктом 3.3 настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия нежилого помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п.3.1 настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи на нежилое помещение. Односторонний Акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи нежилого помещения и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

3.8. Предполагаемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **«30» декабря 2019 года.**

4. КАЧЕСТВО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику нежилое помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Стороны признают, что площадь нежилого помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения площади нежилого помещения и нарушением требований о качестве нежилого помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения площади нежилого помещения отклонение площади нежилого помещения, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади нежилого помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.3. Под существенным нарушением требований о качестве нежилого помещения, понимается следующее:

- отклонение площади нежилого помещения по результатам обмеров уполномоченного органа от проектной площади нежилого помещения более пределов, описанных в пункте 4.2 настоящего Договора;

4.4. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления нежилого помещения Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику нежилого помещения по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа нежилого помещения (оборудования) или его частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения системы водоснабжения, канализации без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, производил изменения в системе электроснабжения нежилого помещения.

4.5. В случае, если нежилое помещение, подлежащее передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков нежилого помещения.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Общий размер долевого взноса определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.1.1. Цена 1 кв.м. площади нежилого помещения Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Стоимость 1 кв.м. площади нежилого помещения остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Первая часть долевого взноса, указанная в Приложении № 3, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»).

5.2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Стороны установили, что при нарушении Дольщиком указанного срока к настоящему Договору применяются положения, указанные в абзаце 2 п.8.1 настоящего Договора.

5.2.1.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

5.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.5. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.1.6. Положения пункта 5.2.1. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом.

5.4. Если после проведения обмеров нежилого помещения уполномоченным органом его площадь (площадь всех частей нежилого помещения и площади летних помещений (лоджии, террасы, балкона)) будет отличаться от площади нежилого помещения, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Стороны производят перерасчет по Договору: Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью нежилого помещения по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью нежилого помещения по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета стоимость 1 кв.м. определена Сторонами в п. 5.1.1 настоящего Договора.

5.5. Если оплата части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи нежилого помещения (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору) произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи нежилого помещения и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику нежилое помещение в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи нежилого помещения (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору).

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика в соответствии с ч.ч.1, 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет

вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4. Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику нежилого помещения (п.3.1.) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. Договора или зачисления указанных средств в депозит нотариуса Застройщик в соответствии с ч.6 ст. 9 Закона № 214-ФЗ уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи нежилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи нежилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи нежилого помещения полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче нежилого помещения в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику нежилого помещения (п. 3.1. Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи нежилого помещения Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче нежилого помещения в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи нежилого помещения на два месяца, кроме случаев перечисленных в п. 3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п. 4.5. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемого нежилого помещения;
- нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 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", в случае обеспечения исполнения обязательств по договору поручительством банка;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что нежилое помещение, входящее в состав Объекта не будет передано в срок указанный в п. 3.1 Договора;

- превышения допустимого изменения площади передаваемого нежилого помещения в соответствии с п. 4.2 Договора;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4 Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере, определенном действующим законодательством, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере, определенном действующим законодательством, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на нежилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора в связи, с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и

уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКАЯ ФИРМА «РЕГИОН-ИНВЕСТ», 298659, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Курпаты, Алушкинское шоссе, 12, ИНН 9103007445, ОГРН 1149102063406, р/с 40702810542580041453 в ПАО «РНКБ», к/с 30101810335100000607, БИК 043510607, КПП 910301001

Дольщик: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик

Описание месторасположения нежилого помещения в Объекте

План нежилого помещения, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение нежилого помещения относительно других объектов на этаже. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в нежилом помещении указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики нежилого помещения являются проектными. Окончательные характеристики нежилого помещения определяются по результатам технической инвентаризации.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- Вид: Многоэтажный рекреационный комплекс;
- Назначение: Нежилое;
- Этажность: 17 этажей (3 этажа – паркинг, 14 этажей – жилых);
- Общая площадь: 13 780,10 кв.м.;
- Материал наружных стен: Газобетон с утеплением из минераловатных плит с оштукатуриванием и покраской;
- Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности: Класс А;
- Класс сейсмостойкости: Зона сейсмичности 8 баллов.

* Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Помещение передается Дольщику со следующими техническими характеристиками:

- Установка входной двери по проекту с замком и ручками;
- Устройство полов выравнивающим составом (согласно проекту) со звукоизоляцией;
- Несущие стены из монолитного железобетона, наружные стены и внутренние перегородки выполнены из газобетона. Стены помещения выравниваются цементными составами;
- Потолки помещения с нанесением выравнивающей шпаклевкой без окраски;
- Установка оконных блоков ПВХ (двухкамерные стеклопакеты) с приточными устройствами для проветривания, без установки подоконных досок;
- Остекление лоджий из алюминиевого профиля с одинарным остеклением, только в случаях предусмотренных проектом;
- Отопление: двухтрубная коллекторная лучевая система в полу;
- Монтаж счетчиков холодного и горячего водоснабжения;
- Монтаж приборов отопления с терморегуляторами;
- Монтаж стояков канализации с установкой тройников без разводки до мест установки сантехнических приборов;
- В ванной комнате устанавливается розетка для подключения полотенцесушителя;
- Монтаж электропроводки согласно проекту с установкой электросчетчика, розеток и выключателей (электроплиты не устанавливаются), в ванной комнате предусматривается подключение стиральной машины;
- Прокладка проводов радио, телефона, ТВ до этажных щитков (без прокладки проводов в помещении).
- Вентиляция: приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:

График оплаты

В соответствии с п. 5.2.1 Договора для оплаты первой части долевого взноса Дольщик не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив.

№ платежа	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 10 (десяти) рабочих дней после заключения Договора	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик:
