

ДОГОВОР № 17/09/П
об участии в долевом строительстве

город Нижний Новгород

«20» декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» (ИНН 5260317062, ОГРН 1115260023680), именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Генерального директора Комакова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Основные термины и определения

Застройщик – ООО «Вертикаль», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Многokвартирные дома – многоквартирный жилой дом № 1 (по генплану) со встроенными помещениями дополнительного дошкольного образования и многоквартирный жилой дом № 2 (по генплану) с размещаемой под ними подземной автостоянкой, расположенные по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, микрорайон Верхние Печеры, по ул. им. композитора Касьянова, около домов № 8, 10, 12. Кадастровый номер земельного участка 52:18:0060214:2923.

Основные характеристики Многоквартирных жилых домов, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многokвартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность (дом №1)	8 этажей + технический + подземный
Этажность (дом №2)	6 этажей + технический + подземный
Общая площадь (дом №1), кв.м.	2 779,0
Общая площадь (дом №2), кв.м.	2 397,54
Материал наружных стен	Силикатный модульный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется

Объекты долевого строительства/парковочные места - специально обозначенные, обустроенные, оборудованные места, являющиеся, в том числе, частью многоквартирных домов, и предназначенные для организованной стоянки транспортных средств без взимания платы.

Проектная декларация - сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация публикуется Застройщиком на сайте www.sunny-nn.ru, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору, Застройщик, обязуется, с привлечением денежных средств Дольщиков, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать)

многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, по акту приема-передачи передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, обязуется уплатить обусловленную цену Договора, и принять Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1к настоящему Договору.

Планируемый срок окончания строительства - I квартала 2018 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством. Датой окончания строительства является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод строительства в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик при условии полной оплаты цены Договора передает Дольщику по окончании строительства в общую долевую собственность ___/1390,96 доли в праве общей долевой собственности на Объект долевого строительства – нежилое помещение (подземную парковку) общей площадью **2575,79 кв.м.** Доля представляет собой Машино-место с порядковым номером ___, площадью ___ кв.м. (далее – Парковочное место).

Проектный план приведен в Приложении №1 к договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» /либо ГП НО «Нижтехинвентаризация».

Парковочное место передается в пригодном для эксплуатации состоянии; качество передаваемого Парковочного места соответствует требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

2.3. Срок передачи Парковочного места – в срок по 31.08.2018 г. включительно.

2.4. При продлении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик и Дольщик оформляют изменение срока дополнительным соглашением к настоящему Договору. Дополнительное соглашение подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 3. Цена Договора

3.1. Цена Парковочного места составляет __ (тысяч) рублей. Площадь для расчета цены Парковочного места составляет __ кв.м.

3.2. Цена парковочного места, указанная в настоящем договоре, является фиксированной.

В цену договора включены затраты на строительство (создание) Объекта капитального строительства, предусмотренные сметой строительства Объекта, а также затраты по оформлению земельного участка для строительства, по подготовке разрешительной документации, расходы на возмещение процентов по кредитам и займам, привлеченным для финансирования создания Объекта капитального строительства, и иные затраты, связанные с созданием Объекта капитального строительства.

3.3. Дольщик оплачивает цену Договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.4. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

При расторжении договора Застройщик обязуется вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

3.5. В течение 10 (Десяти) дней после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров инвентаризационных органов производят уточнение площади Парковочного места, передаваемых Дольщику.

3.6. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью отдельного Парковочного места, указанного в настоящем договоре, и площадью Парковочного места, зафиксированной в соответствующем документе органа технической

инвентаризации, превысит 1,0 (Один) квадратный метр, то одна из Сторон производит возмещение другой Стороне стоимости указанной разницы площадей, о чем Стороны указывают в передаточном акте или ином документе, подписанном Сторонами.

Стоимость разницы уплачивается Стороной в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания передаточного акта.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок передать Парковочное место Дольщику. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного дома и Парковочного места Дольщика.

4.1.3. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Дольщику Парковочное место по передаточному акту.

4.1.4. В случае выявления Дольщиком несоответствия Парковочного места условиям договора, устранить недостатки в разумный срок.

4.1.5. Не затрагивать интересы Дольщика при заключении договоров об участии в долевом строительстве с другими участниками долевого строительства.

4.1.6. Выполнить все строительные работы в полном объеме, с надлежащим качеством в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами в сроки, определенные условиями Договора, а также своевременно устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке и в период гарантийного срока на Многоквартирный дом.

4.1.7. За два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.3. Договора, направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный Договором срок.

4.1.8. Вносить изменения в проектную декларацию в случаях, предусмотренных Законом, опубликовывать изменения, обязательные к внесению в соответствии с действующим законодательством, в установленные законом порядке и сроки.

4.1.9. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня подписания настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. 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. 5.3. настоящего Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без дополнительного согласования с Дольщиком производить замену применяемых при строительстве материалов и оборудования, не ухудшающих качество Многоквартирного дома в целом и подлежащих передаче Дольщику Парковочного места.

4.3. Дольщик обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены в размерах и порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора.

4.3.2. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего договора.

4.3.3. До оформления права собственности на Парковочное место не производить работы, связанные с отступлением от проекта, без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

4.3.4. До оформления права собственности не производить на Парковочном месте и в Многоквартирных домах работ, которые затрагивают фасад дома и его элементы, без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией.

4.3.5. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Парковочного места к передаче принять Парковочное место путем подписания передаточного акта.

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

4.3.7. После подписания передаточного акта участвовать в расходах, связанных с капитальным ремонтом и техническим обслуживанием Многоквартирного дома и Парковочного места, соразмерно занимаемой площади.

4.3.8. В течение 20 (Двадцати) дней с момента подписания передаточного акта самостоятельно обратиться за государственной регистрацией права собственности на Парковочное место в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.9. В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Парковочное место предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

4.3.10. Самостоятельно подготовить и оформить технический план на Парковочное место и оплатить сопутствующие расходы за свой счет, а также оплатить за свой счет расходы за регистрацию права собственности на Парковочное место органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.11. Доплатить Застройщику денежные средства за разницу между фактической площадью Парковочного места и планируемой (проектной) площадью, указанной в настоящем договоре, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3.12. С момента подписания передаточного акта на Парковочное место либо одностороннего акта о передаче Парковочного места (в соответствии с п. 5.3. Договора) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Парковочное место и долю в общем имуществе Многоквартирного дома, а также иных услуг, связанных с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома, в соответствии с установленными тарифами, не допуская просрочек по оплате.

4.3.13. Уведомить Застройщика в письменной форме о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору в течение 10 (Десяти) дней с момента его заключения, с приложением копии зарегистрированного договора об уступке права требования, а также с приложением контактных данных дольщика.

4.3.14. Зарегистрировать договор уступки права требования по настоящему Договору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента его подписания в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.15. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных, способом, позволяющим подтвердить получение Застройщиком уведомления.

4.4. Дольщик имеет право:

4.4.1. Уступить свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Не допускается без письменного согласия Застройщика уступка Дольщиком третьему лицу права (требования) исполнения обязательства Застройщиком по оплате неустойки за нарушение сроков передачи Парковочного места.

4.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Парковочного места в предусмотренный договором срок.

- наличия существенных нарушений по качеству Парковочного места.

- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

4.4.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Многоквартирного дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

Статья 5. Передача и приобретение прав на Парковочные места

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.2.3. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности Парковочного места к передаче, или вручает указанное сообщение участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Дольщик, получивший сообщение, обязан приступить к принятию Парковочного места в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения.

Уклонение от подписания Передаточного акта, либо неявка Дольщика для подписания Передаточного акта без уважительных причин, является нарушением по настоящему Договору.

5.3. В случае, если Дольщик уклоняется или отказывается от принятия Парковочных мест в установленный Договором срок, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.3.5. настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Парковочного места. 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.

5.4. Риск случайной гибели Парковочного места признается перешедшим к Дольщику со дня составления и подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче Парковочного места.

5.5. Право собственности на Парковочное место возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем регистрацию прав.

Статья 6. Гарантии качества

6.1. Гарантийный срок на Парковочное место, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

Статья 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, передачи Парковочного места Дольщику и полного расчета между Сторонами.

7.3. Ни одна из сторон не вправе отказаться от выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств в одностороннем порядке, кроме случаев, указанных в настоящем договоре.

Статья 8. Порядок разрешения споров

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

Договор об участии в долевом строительстве

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Статья 9. Ответственность

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченных к внесению средств за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Парковочного места Дольщику, предусмотренного п. 2.3 настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одна сто пятидесятая) ставки рефинансирования ЦБ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки по письменному требованию Дольщика.

9.4. В случае неисполнения или просрочки исполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной в п. 4.3.2. настоящего договора, Дольщик оплачивает Застройщику пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от Цены Парковочного места, указанного в п. 3.1. настоящего договора, за каждый день просрочки исполнения обязательств.

9.5. В случае нарушения Дольщиком обязательств по приему Парковочного места по передаточному акту, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) % от цены договора за каждый день просрочки до полного исполнения обязательств и компенсирует коммунально-эксплуатационные расходы за период со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.3.5. настоящего договора, до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства.

9.6. В случае нарушения Дольщиком условий п. 4.4.1. настоящего договора, Дольщик оплачивает Застройщику неустойку в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

9.7. При условии отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10 % от Цены Договора.

Статья 10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими государственными органами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Статья 11. Обеспечение исполнения обязательств по договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

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

Договор об участии в долевом строительстве

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

11.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Застройщик гарантирует, что Дольщик является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Парковочного места, указанного в настоящем Договоре.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Дольщик обязан немедленно известить Застройщика в письменном виде. Все изменения в почтовых и других реквизитах, сведения о смене руководителя, учредителя, режима работы Застройщика и иных изменениях, а также изменения в проекте строительства Застройщик размещает на сайте www.sunny-nn.ru.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен на 8 (восемь) страницах, включая Приложение, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для регистрирующего органа.

12.6. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение: 1. План.

Адреса и подписи сторон

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
«Вертикаль»

Место нахождения: 603005, г. Н. Новгород,
ул. Минина, д. 4, офис 3
ИНН 5260317062 / КПП 526001001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810303040000083
Филиал АКБ «ФОРА-БАНК» (АО) в г. Пермь
к/с 30101810900000000713
БИК 045773713

Генеральный директор

_____ А.С. Комаков

ДОЛЬЩИК

ФИО

_____ года рождения,
место рождения: _____
паспорт _____, выдан _____ года,
код подразделения: _____,
зарегистрированная по адресу:

_____ ФИО