

# Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

р.п. Кольцово, Новосибирская область

\_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная фирма Проспект в лице управляющего Корчагина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» настоящий Договор участия в долевом строительстве, исходя из нижеследующего:

## 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве (далее именуемому Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объект строительства: **НСО, р.п. Кольцово, пр. Никольский, 17. Гараж-стоянка смешанного типа для легковых автомобилей** (далее именуемый Объект), адрес (местоположение): Новосибирская область, р.п. Кольцово, р.п. Кольцово, пр. Никольский, 17, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность в соответствии с его вкладом Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Под Объектом долевого строительства в п. 1.1. Договора понимается бокс № \_\_\_\_\_, расположенный на отметке 3,000 (верхний этаж), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., план и схема расположения которого указаны в Приложении № 1.

Окончательное определение характеристик и площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров лицом, уполномоченным осуществлять кадастровую деятельность.

Объект по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

Количество этажей - 3

Общая площадь – 1363,3 м<sup>2</sup>

Материал наружных стен – монолитные железобетонные, кирпичные

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные и сборные железобетонные плиты

Сейсмостойкость – до 6 баллов.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта ввода в эксплуатацию – IV квартал 2018 года.

1.4. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией в следующем состоянии: бетонные полы; потолки из сборных железобетонных плит; кирпичные стены и перегородки; въездные ворота; автоматическая установка системы пожарной сигнализации и пожаротушения; система электроснабжения.

## 2. Цена договора

2.1. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика:

2.1.1. Сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства, а также на долю общего имущества Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, мероприятий, направленных на подготовку площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также иных затрат, работ и услуг, определенно необходимых для строительства вышеуказанного Объекта и оформления документов по Объекту.

В состав общего имущества Объекта входят: въезды, внутренние и наружные проезды, внутренние и наружные лестницы, тамбур-шлюзы, коридоры, санузел, электрощитовая, приточная венткамера, форкамера, вытяжная венткамера, водомерный узел, кладовая уборочного инвентаря, помещение охраны, ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного бокса и машино-места; элементы озеленения, благоустройства и иные элементы, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, расположенные на земельном участке; иное в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 18 % в цене настоящего договора (в том числе НДС).

2.2. Цена договора: Участник долевого строительства вносит размер денежных средств (долевой взнос), подлежащих уплате, для строительства (создания) Объекта долевого строительства в сумме ( ) рублей, включая НДС, по следующему графику:

I взнос - ( ) рублей - до \_\_\_\_\_ года.

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник долевого строительства

Оплата долевого взноса осуществляется в наличной или безналичной форме, или в любой другой форме, не запрещенной законодательством РФ.

При этом в случае расчета в безналичной форме моментом оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Сумма долевого взноса остается неизменной на весь период строительства при условии соблюдения Участником долевого строительства графика платежей, и не зависит от результата обмеров, проведенных лицом, уполномоченным осуществлять кадастровую деятельность.

- 2.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Застройщик вправе взимать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (п.6 ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

При этом суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему Договору, в том числе от третьих лиц, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- на уплату неустойки;
- на погашение просроченной задолженности по Договору.

В случае просрочки Участником долевого строительства очередного взноса более 3 (трех) месяцев подряд по графику согласно п. 2.2 настоящего Договора Застройщик вправе составить новый график платежей и изменить цену Договора. Указанные изменения оформляются Дополнительным соглашением.

### **3. Обязательства сторон**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

- 3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить строительство Объекта в установленные настоящим Договором сроки.
- 3.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для возведения (создания) Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.1.4. Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.
- 3.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением.
- 3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства.
- 3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации.
- 3.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

#### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

- 3.2.1. В порядке и сроки, установленные Договором осуществить платежи по настоящему Договору.
- 3.2.2. Осуществлять все действия и нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также нести все расходы, связанные с паспортизацией Объекта долевого строительства и регистрацией права собственности на него.
- 3.2.3. Вступить в гаражный кооператив при подписании настоящего Договора, выполнять все требования гаражного кооператива по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, и оплачивать эксплуатационные и иные расходы согласно сметы, утвержденной гаражным кооперативом.
- 3.2.4. Перед подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставить нотариально оформленную доверенность на члена гаражного кооператива, уполномоченного организованно оформить технические документы и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и оплатить все необходимые для этого госпошлины и обязательные сборы.
- 3.2.5. После ввода Объекта в эксплуатацию осуществлять оплату за аренду или покупку (в зависимости от решения гаражного кооператива) земельного участка для обслуживания и эксплуатации Объекта.

- 3.2.6. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписать акт приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
  - 3.2.7. В случае обнаружения недостатков Объекта или Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.
  - 3.2.8. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства выполнять отделочные работы и осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства согласно Строительным нормам и правилам.
- 3.3. Участник долевого строительства дает согласие:
- 3.3.1. На внесение изменений, касающихся земельного участка (далее именуемого Исходный земельный участок), на котором строится Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, и/или образование земельного участка (далее именуемого Новый земельный участок), сформированный под строительство и/или эксплуатацию Объекта.
  - 3.3.2. На перенос в ЕГРП записи о регистрации ипотеки, обеспечивающей обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, зарегистрированной на Исходный земельный участок, в раздел ЕГРП, открытый на Новый земельный участок.
  - 3.3.3. На перенос в ЕГРП записи о регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, зарегистрированного как обременение Исходного земельного участка, в раздел ЕГРП, открытый на Новый земельный участок.
- 3.4. Участник долевого строительства выражает свое согласие на образование частей земельного участка для строительства и эксплуатации инженерных сетей.
- 3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Сторонами настоящего Договора.

#### **4. Права сторон**

##### 4.1. Застройщик вправе:

- 4.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта.
- 4.1.3. Привлекать для строительства Объекта других лиц.
- 4.1.4. В случае существенного нарушения сроков оплаты Участником долевого строительства, Застройщик имеет право требовать расторжения Договора, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

##### 4.2. Участник долевого строительства вправе:

- 4.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства.
  - 4.2.2. Уступить право требования по данному Договору в порядке, установленном настоящим Договором.
  - 4.2.3. Согласно п. 2 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств, в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
- 4.3. Договор не может быть расторгнут, если у сторон нет предусмотренных законом оснований для расторжения. Застройщик вправе рассмотреть возможность расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не зависящим от Застройщика, на следующих условиях: сумма взноса, полученная на момент расторжения Договора, возвращается Застройщиком в течение одного месяца после реализации Застройщиком Объекта долевого строительства по действующей у Застройщика стоимости квадратного метра на момент реализации Объекта долевого строительства, но не ниже цены настоящего Договора. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму в размере до 3% от цены настоящего

Договора и/или компенсировать услуги банка за расчетно-кассовое обслуживание с суммы долевого взноса. В случае реализации Застройщиком Объекта долевого строительства свыше цены настоящего Договора вся сумма, превышающая цену Договора, является прибылью Застройщика.

## **5. Ответственность сторон**

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 5.2. За неисполнение обязательств по срокам сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени), в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере (п.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).
- 5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

## **6. Гарантии качества**

- 6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям проектной документации и условиям настоящего Договора.
- 6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному нарушению требований к качеству Объекта долевого строительства или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии в порядке, сроки, и в соответствии с положениями Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства), при условии эксплуатации Объекта долевого строительства согласно Строительным нормам и правилам.
- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим Договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, с нарушением Строительных норм и правил.

## **7. Передача объекта долевого строительства**

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком после ввода Объекта в эксплуатацию в течение 90 дней и при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по настоящему Договору. Передача Объекта долевого строительства оформляется актом приема-передачи. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства производит самостоятельно и несет все связанные с этим расходы.
- 7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.
- 7.3. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика и подписать акт приема-передачи после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию в течение 7 дней с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности его к передаче.

- 7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные Договором или при отказе Участника долевого строительства от принятия соответствующего установленным требованиям Объекта долевого строительства (даже при вводе Объекта в эксплуатацию ранее установленного настоящим Договором срока), Застройщик в течение двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, ответственность за его сохранность признаются перешедшими к Участнику долевого строительства после подписания акта приема-передачи, а в случае его не подписания Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 7.3. настоящего Договора, указанные риски переходят на Участника долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.6. Обслуживание и эксплуатация переданного Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением требований, норм и правил действующего законодательства РФ.  
Участник долевого строительства несет ответственность за нарушение требований Инструкции по эксплуатации Объекта, и за иные совершаемые действия, приводящие к порче других помещений и общего имущества Объекта.
- 7.7. Эксплуатационные и коммунальные расходы, расходы на содержание общего имущества переходят на Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи, а в случае его не подписания Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 7.3. настоящего Договора, указанные расходы переходят на Участника долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Если оплату коммунальных расходов за Участника долевого строительства будет производить эксплуатирующая организация или Застройщик, то Участник долевого строительства возмещает оплатившему сумму коммунальных расходов в полном объеме.

### **8. Уступка прав требований по договору**

- 8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора и с согласия Застройщика.
- 8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, допускается только после получения им письменного согласия Застройщика, с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 8.4. Уступка прав требований вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

### **9. Форс-мажорные обстоятельства**

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если их неисполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

### **10. Прочие условия**

- 10.1. Если по окончании строительства сумма фактических затрат на строительство окажется меньше цены Договора, то сумма экономии зачисляется Застройщиком в прибыль.
- 10.2. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, то есть не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.
- 10.3. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются сторонами в предварительном порядке путем переговоров. При невозможности урегулирования разногласий между сторонами путем переговоров споры рассматриваются в судебном порядке.
- 10.4. Все непредусмотренные Договором вопросы регулируются действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.5. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

сделок с ним». Расходы, связанные с регистрацией Договора, Стороны производят в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 10.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

#### **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**