

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ - 17**

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дом-Строй Центр»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Наумова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_

*Фамилия Имя Отчество*

\_\_\_\_\_ года рождения, Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
*дд. мм. гggg* *дд. мм. гggg*

*Наименование подразделения УФМС (ОВД) выдавшего паспорт гражданина РФ*

зарегистрирован по адресу: Российская Федерация,

*Наименование области, Населенный пункт, улица, номер строения (блока), номер квартиры (комнаты)*

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является участие в долевом строительстве подземной автостоянки, в строящемся Объекте: «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторными подстанциями по ул. Сибревкома,9 (стр.), в Октябрьском районе г. Новосибирска. Корректировка. 1 этап – Секция А, с помещениями общественного назначения, автостоянка в осях 8(9)-27(18`)/А-С/1 и трансформаторные подстанции; 2 этап - секции Б, В с помещениями общественного назначения, автостоянками в осях 1-8(9)-18`/А-С/1-У`».

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 12210,0 кв.м., кадастровый номер 54:35:073025:4.

1.2. «Застройщик», по настоящему Договору, своими силами или силами привлеченных третьих лиц, используя средства «Участника долевого строительства», обязуется построить, ввести в эксплуатацию Объект, указанный в п.1.1. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Предполагаемый срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию - не позднее IV квартала 2019 года.

1.3. «Застройщик» вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию Объект строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. Земельный участок для строительства подземной автостоянки принадлежит Застройщику на основании свидетельства о регистрации права собственности 54 АЕ 055786 от 11.06.2013 года.

1.5. Строительство подземной автостоянки осуществляется: на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, разрешений на строительство № 54-Ru54303000-370/ИИ1-2016 от 16.12.2016, № Ru 54303000-370/1-и от 28.04.2015, № Ru 54303000-370 от 29.10.2014, проектной декларации опубликованной «16» апреля 2015 года на сайте <http://flotiliya.info> (<http://www.gk-dom-stroy.ru>). «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Объект долевого строительства – 1/408 доли в праве общей долевой собственности на помещение подземной автостоянки №1, общей проектной площадью 13780,33 м2, с правом пользования одним машино-местом № \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_, в границах согласно Экспликации, Приложение №1 к настоящему договору – далее по тексту Объект долевого строительства, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

## 2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОЛЕВОГО ВЗНОСА

2.1. Цена договора (долевой взнос) – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства и за услуги Застройщика. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 12% от полученных средств.

2.2. «Участник долевого строительства» вносит долевой взнос в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Расчетная стоимость включает площадь машино-места и часть общего имущества.

2.3. Сумма долевого взноса перечисляется на расчетный счет Застройщика, в срок до \_\_\_\_\_.

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

\_\_\_\_\_ Заказчик

2.4. Размер долевого взноса, указанный в п. 2.2 настоящего договора, является окончательным и изменению не подлежит.

2.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и испытания, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению технических и инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей, строительство коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство и т.п.

Итоговое вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства и передачи Объекта, указанного в п. 1.6., Участникам долевого строительства и включает в себя экономию от строительства (разницу между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство) и денежные средства на оплату услуг Застройщика, предусмотренные пунктом 2.1 настоящего договора.

### 3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, **в течение трех месяцев после ввода объекта строительства (1,2 этапов строительства) в эксплуатацию**, но не позднее I квартала 2020 года);

После подписания акта приема-передачи Объекта ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

При этом Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

В случае, если Участник долевого строительства в течение трех месяцев с момента ввода Объекта строительства (п.1.1. условий договора) в эксплуатацию (1,2 этапы), не приступил к принятию Объекта долевого строительства, или уклоняется от его принятия иным способом без уважительных причин, Застройщик вправе по истечении месяца от указанного срока, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

3.3. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

3.4. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи машино-места (объекта), без уважительной причины, он выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

3.5. Регистрация договора участия в долевом строительстве, а также последующая регистрация права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, осуществляется «Участником долевого строительства» самостоятельно, за свой счет.

«Участник долевого строительства» имеет право зарегистрировать право собственности на Объект только при условии после полной оплаты долевого взноса, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора.

«Участник долевого строительства» совместно с представителем Застройщика осуществляют регистрацию договора участия в долевом строительстве в течение десяти рабочих дней, с момента подписания настоящего договора.

«Участник долевого строительства» несет все неблагоприятные последствия, в т.ч. в результате отказа в регистрации договора участия в долевом строительстве, если такой отказ стал следствием не уведомления Застройщика о подаче пакета документов для регистрации договора участия в долевом строительстве.

3.6. У Участника долевого строительства при возникновении права на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в подземной автостоянке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.7. «Участник долевого строительства» обязуется обеспечивать содержание и сохранность принадлежащего ему машино-места, производить оплату коммунальных услуг (затраты за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку прилегающей территории, услуги обслуживающего Объект персонала), с момента получения разрешения на ввод Объекта указанного в п.1.1. настоящего договора - в эксплуатацию, а также подписания акта согласно п. 3.13.2.

3.8. В случае, если с момента получения разрешения на ввод Объекта (указанного в п.1.1. договора) в эксплуатацию оплату коммунальных платежей за «Участника долевого строительства» будет производить эксплуатирующая организация или «Застройщик», то «Участник долевого строительства» возмещает оплатившей организации сумму коммунальных платежей в полном объеме.

3.9. В случае уклонения «Участника долевого строительства» от оплаты коммунальных платежей, предусмотренных п.3.7, 3.8, «Участник долевого строительства» выплачивает организации, производившей за него оплату коммунальных платежей, штраф в двойном размере от суммы задолженности на день ее погашения.

3.10. «Участник долевого строительства» имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) только с согласия Застройщика. Передача прав и обязанностей (уступка прав требований) оформляется дополнительным соглашением к договору, которое должно быть подписано «Участником долевого строительства», «Застройщиком» и «Правопреемником». «Застройщик» вправе выставить «Правопреемнику» оплату затрат по сопровождению и оформлению соответствующих документов при уступке прав требования по Договору участия в долевом строительстве.

3.11. «Застройщик» и «Участник долевого строительства» обязаны своевременно сообщить другой стороне об изменении адреса (месторасположения, места жительства, номеров телефонов).

3.12. «Участник долевого строительства» извещен, что строительство Объекта осуществляется этапами, на земельном участке, который является неделимым и по завершению строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения и двухуровневой подземной автостоянкой, будет эксплуатироваться единым неделимым комплексом, в силу расположения в нем инженерных и иных систем необходимых для эксплуатации Объекта: «Многokвартирные дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторными подстанциями».

«Участник долевого строительства» обязуется не препятствовать функционированию указанного Объекта как единого комплекса.

3.13. Настоящим пунктом «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен и дает свое согласие:

3.13.1. С учетом что, строительство Объекта осуществляется этапами, регистрация права собственности на Объект долевого строительства, указанного в п.1.6. настоящего договора, осуществляется после окончания строительства Объекта: «Многokвартирные дома с помещениями общественного назначения, автостоянками и трансформаторными подстанциями» (1 и 2 этапов), на основании Акта приема-передачи.

3.13.2. Акт приема-передачи (допуска) подписываемый сторонами, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, 1 этап строительства, является промежуточным и служит основанием для эксплуатации Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, а также возникновением у него обязанностей (согласно п.п.3.2.-3.4., 3.6.-3.9. условий договора), в том числе по оплате коммунальных и иных платежей.

3.13.3. В связи с наличием в автостоянке зависимых машино-мест, не препятствовать их полноценной эксплуатации иными участниками долевого строительства.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается пять лет.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и распространяется на использованные в многоквартирном жилом доме оборудование, материалы и изделия, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, на которые установлены иные гарантийные сроки заводом изготовителем, техническими и градостроительными регламентами.

4.3. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания).

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

#### **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (части платежа в случае рассрочки оплаты) «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. «Участник долевого строительства» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего договора «Участником долевого строительства» в одностороннем порядке, «Застройщик» возвращает сумму взноса, полученную на момент расторжения, в течение 30 дней с момента реализации машино-места, и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае просрочки «Участником долевого строительства» оплаты долевого взноса (части долевого взноса в случае рассрочки оплаты платежа) указанного в п.2.3. настоящего договора, на непоплаченную часть цены

договора начисляется неустойка в виде штрафа в размере 15% годовых за каждый день просрочки по день фактической оплаты. Заключение дополнительного соглашения в этом случае не требуется. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем оплаты согласно условиям договора.

5.4. «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения долевого взноса (части долевого взноса), предусмотренного условиями настоящего договора, более чем на 1 месяц. При расторжении настоящего договора «Застройщиком» в одностороннем порядке, последний возвращает «Участнику долевого строительства» сумму взноса, полученную на момент расторжения, в течение десяти рабочих дней, со дня расторжения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.5. «Застройщик» гарантирует, что указанное в п. 1.6. машино-место не обременено правами третьих лиц, не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

5.6. «Застройщик» вправе, в одностороннем порядке изменить технические характеристики Объекта долевого строительства, до момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.7. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что ознакомлен и дает свое согласие на размещение в Объекте строительства автомоечного комплекса.

5.8. Окончательная себестоимость Объекта будет определена «Застройщиком» по окончании строительства. Если сумма фактических затрат на строительство окажется меньше долевого взноса, то разница между ними будет являться вознаграждением «Застройщика», остается в его распоряжении и возврату не подлежит.

5.9. В случае, если разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого участия указанного в п.1.1. настоящего договора не получено в срок до 31 декабря 2019 г., «Застройщик» обязан, не позднее двух месяцев до истечения данного срока, направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

5.10. Стороны освобождаются от ответственности, если ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями стихийного характера (наводнение, землетрясение, военные действия) и другими обстоятельствами непреодолимой силы.

5.11. Все споры и разногласия по договору решаются путем переговоров между сторонами. При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры решаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и Федеральным Законом № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

5.13. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.14. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон договора и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

## 6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «Застройщик»

**Общество с Ограниченной Ответственностью «Дом-Строй Центр»**

Юр. адрес: 630099 г. Новосибирск ул. Фрунзе 80

ИНН/КПП 5406747836/540601001

Р/с 40702810302400009999

Филиал № 5440 ВТБ24 (ПАО) в г.Новосибирске

БИК 045004751, К/с 301018104500040000751

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / **В.В.Наумов** /

### «Участник долевого строительства»

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ *Российская Федерация,* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Расшифровка подписи

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

\_\_\_\_\_ Заказчик