

Договор участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« ____ » _____ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью МЖК «Энергетик», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Колесникова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «**Застройщик**» на основании разрешения № **Ru 54303000-249-2015** от «**11**» августа 2015 года, выданного Мэрией города Новосибирска на предоставленном земельном участке общей площадью 13897 кв.м.кв. м. по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:082610:81, расположенном в пределах Первомайского района города Новосибирска, обязуется в предусмотренный договором срок построить подземную автостоянку по адресу: **г. Новосибирск, Первомайский район, улица Первомайская, 32 (по генплану), Заречная, 13 стр.** (далее Объект), этажность – 1, в состав которого входит объект долевого строительства – **1/98 доли в праве общей собственности Объекта, общей площадью 4 838,45 кв.м, в состав которого входит объект долевого строительства:**

Парковочное машиноместо № ____ (____ кв.м.), расположенным в блоке ____ в осях _____ (далее по тексту объект долевого строительства), согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

1.2. 1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

1.2.1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Наружные стены – монолитный железобетонный каркас, с наружными стенами контура жилых домов с монолитными поясами, монолитными стенами рамп и пространств между домами, наружные кирпичные стены выходов из стоянки, толщиной 250мм. Кладка стен выполняется из глиняного кирпича и наружной версты из лицевого кирпича. Монолитные въездные рампы облицовываются лицевым кирпичом

Перекрытия – монолитное железобетонное
классе энергоэффективности – не требуется.

Сейсмостойкость – 6 баллов

Назначение объекта долевого строительства - нежилое

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2. настоящего договора, и принять от **Застройщика** объект долевого строительства, а также общее имущество автостоянки, по акту приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п.2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации подземной автостоянки.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **III квартал 2017 года.**

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого «**Участником долевого строительства**» в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. На момент подписания сторонами настоящего договора размер долевого взноса составляет **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

2.2. Уплата долевого взноса производится «**Участником долевого строительства**» денежными средствами с округлением до целого числа (рубля) не позднее трех дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах,

осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

2.2.1. В случае взноса в установленный настоящим договором срок сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства «Участника долевого строительства» по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию в соответствии с п.п. 1.1. настоящего договора.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи «Участнику долевого строительства» при условии внесения им 100% долевого взноса, не позднее срока, предусмотренного настоящим договором.

3.1.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию «Застройщик» обязан передать инженерные коммуникации и сооружения необходимые для эксплуатации автостоянки соответствующим эксплуатационным службам.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства».

3.1.7. «Застройщик» гарантирует «Участнику долевого строительства», что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный п. 2.2. настоящего договора. Зарегистрировать договор участия в долевом строительстве в организации, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

3.2.2. После получения «Застройщиком» разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в сроки, предусмотренные п. 1.1. договора и зарегистрировать право собственности.

3.2.3. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании коммунальные платежи за электроэнергию, теплоэнергию, отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала обслуживающего Объект. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. «Участник долевого строительства» вправе:

4.1.1. С согласия «Застройщика» уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока передачи объекта долевого участия, установленного п. 1.1. договора.

Уступка «Участником долевого строительства» права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив «Застройщика» о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

- 1) неисполнения «Застройщиком» обязательств по передаче объекта долевого строительства, в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2) существенного нарушения требования к качеству объекта долевого строительства;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.2. «Застройщик» вправе:

4.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа «Участником долевого строительства» в порядке и в соответствии со ст.5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

4.2.2. Застройщик имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

4.3. Участник долевого строительства дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Объект долевого строительства передается «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2. Объект долевого строительства передается «Участнику долевого строительства» в течение трех месяцев с момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.3. В случае если «Участник долевого строительства» не приступил к принятию Объекта, уклоняется или отказывается от его принятия, «Застройщик» вправе подписать односторонний акт о передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством, о чем «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» надлежащим образом.

5.4. Договор и Акт приема-передачи является основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 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". Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

6.3. В случае расторжения договора по иным основаниям, не указанным в ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с удержанием штрафа 1 (один) % от уплаченной суммы.

6.4. При расторжении договора Застройщик вправе удержать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату Участнику долевого строительства уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора (пункт 7 статьи 9 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).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения «Застройщиком» предусмотренных настоящим договором сроков передачи объекта «Застройщик» уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, в двойном размере, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.3. *Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика* по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора является залог земельного участка с кадастровым номером 54:35:082610:81, расположенного в пределах Первомайского района города Новосибирска по улице Первомайской, предоставленного по договору аренды № 61842 от 28.02.2007 для строительства жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного и административного назначения и подземной стоянки автомобилей по ул.Первомайской.

7.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок нечислится со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в жилом доме, указанном в пункте 1.1. настоящего договора. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

8.3. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.4. По истечению трех месяцев со дня сдачи объекта в эксплуатацию претензии от Участников долевого строительства по видимым недостаткам Объекта не принимаются.

8.5. Застройщик не производит устранение недостатков, вызванных актами вандализма, краж, повреждений, возникших в связи с небрежным пользованием другими участниками строительства либо привлеченными ими лицами мест общего пользования либо случайного повреждения элементов Объекта.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Право собственности на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут поровну. Договор Уступки прав требования по договору, права собственности на объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта «Участник долевого строительства» осуществляет за свой счет.

9.3. «Участник долевого строительства» ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

9.4. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.5. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на обработку **Застройщиком** его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные относящиеся к личности **Участник долевого строительства**, сведения и информация на бумажных, электронных носителях которые стали доступны и/или переданы **Застройщику Участником долевого строительства** лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение, уточнение (обновление, изменение) как с использованием так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача включая но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано **Участником долевого строительства** путем расторжения настоящего договора.

9.6. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи», выполняемой **Застройщиком**.

9.7. Договор составлен в письменной форме, в 3-х экземплярах, один экземпляр для **Застройщика**, 1 экземпляр для «**Участника долевого строительства**» 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.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»
ООО МЖК «Энергетик»
630009 г. Новосибирск, ул. Обская, 50
ИНН 5405221952 КПП 540501001
р/с 40702810400010571901
БИК 045004839
к/счет 30101810550040000839
Новосибирский филиал
Банка «ФК Открытие» (ПАО)
г. Новосибирск

«Участник долевого строительства»
Гражданин (ка) РФ

Директор
_____/А.С. Колесников/

_____/_____/