

**Договор
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕСС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Ворониной Анны Валерьевны, действующей на основании Доверенности № 4 от 01.12.2017 г., с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт: _____, выданный _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый _____ 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 54303000-123-2016 от «15» июля 2016 года, № Ru 54303000-123и-2016 от «24» августа 2016 года, с изменениями № 54-Ru 54303000-123и1-2017 от «27» июля 2017 года, выданного Мэрией города Новосибирска на предоставленном земельном участке общей площадью 15919 кв.м.кв. м. по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:082610:3737, расположенном в пределах Первомайского района города Новосибирска, обязуется в предусмотренный договором срок построить подземную автостоянку по адресу: г. Новосибирск, Первомайский район, улица Заречная, 21, № 5 по генплану (IV этап строительства) (далее Объект), этажность – 1, в состав которого входит объект долевого строительства – 1/98 доли в праве общей собственности Объекта, общей площадью _____ 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.

Застройщик не более одного раза за период строительства имеет право в одностороннем порядке изменить срок завершения строительства. При этом, размещение **Застройщиком** изменений в проектную декларацию, считается надлежащим извещением **Участника долевого строительства** о переносе сроков.

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

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 250 мм. Кладка стен выполняется из глиняного кирпича и наружной версты из лицевого кирпича. Монолитные въездные рампы облицовываются лицевым кирпичом

Перекрытия – монолитное железобетонное

класс 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 7 (семи) рабочих дней со дня получения **Участником долевого строительства** сообщения **Застройщика** о завершении строительства. В случае невозможности вручения **Участнику долевого строительства** сообщения о завершении строительства по причинам, не зависящим от **Застройщика**, либо уклонения **Участника долевого строительства** от получения сообщения о завершении строительства, **Участник долевого строительства** считается извещенным о завершении строительства.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **III квартал 2019 года**

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

1.6. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта со ст. 209 ГК РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____

2. Оплата цены Договора 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 вноса в установленный настоящим договором срок сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

2.3. При нарушении срока внесения платежа более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа согласно Приложению № 2, **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** уведомление о погашении задолженности и о полном погашении всей суммы по настоящему договору.

В случае неоплаты **Застройщик** вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора согласно ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.4. Площади объекта долевого строительства, указанные в п.п. 1.1. настоящего договора, являются проектными, подсчитаны в соответствии со СНИП. Если по результатам обмеров, произведенных органом технической инвентаризации после окончания строительства Объекта, фактические площади передаваемого Объекта долевого строительства окажутся больше или меньше площадей, указанных в п.п.1.1. настоящего договора, - обязательства по проведению дополнительных взаиморасчетов между сторонами настоящего договора не возникает, доплат и/или возврат денежных средств сторонами не производится.

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.

3.2.2. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

В случае не предоставления **Участником долевого строительства** договора на государственную регистрацию в установленный срок, без уважительной причины, он выплачивает **Застройщику** штраф, в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2.3. 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.

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. 1.4. 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

4.1.1.1. **Застройщик** в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения заявления **Участника долевого строительства** о выдаче согласия на уступку права требования по договору оформляет трехстороннее соглашение об уступке права требования по Договору, в случае если **Застройщик** согласен на уступку права требования по Договору и **Участник долевого строительства** предоставил паспортные данные третьего лица, которому **Участник долевого строительства** намерен передать свои права по договору.

4.1.1.2. Стоимость услуг **Застройщика** за оформление документов составляет 3 % от общей стоимости уступаемых прав по договору, указанной в заявлении **Участника долевого строительства**, но не менее 3% от цены Договора, оплата производится за счёт собственных средств **Участника долевого строительства**.

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.

4.1.3. **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 недвижимости, 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 ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации автостоянки.

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.ст. 5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

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.

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. За нарушение сроков оплаты по настоящему договору **Участник долевого строительства** обязан оплатить неустойку, исчисляемую в соответствии с правилами 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».

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 исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию. 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 **Участника долевого строительства** по видимым недостаткам Объекта не принимаются.

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 **Участника 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** в целях исполнения настоящего договора (в том числе: СМС-оповещения о наличии задолженности по уплате долевого взноса по настоящему договору, СМС-оповещения о сдаче объекта в эксплуатацию и иные оповещения, связанные с исполнением сторонами своих обязательств по настоящему договору).

9.7. Договор составлен в письменной форме, в 3-х экземплярах, один экземпляр для **Застройщика**, один 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 «ПРОГРЕСС»

630009, г. Новосибирск, ул. Обская,

д 48/1, оф. 11

ИНН 5433964607 КПП 540501001

р/с 40702810808000001130

Банк «Левобережный» (ПАО)

к/с 30101810100000000850

БИК 045004850

«Участник долевого строительства»

Гражданин РФ

_____/Воронина А.В./

_____/_____/

