

ДОГОВОР № _/_/П
об участии в долевом строительстве

город Нижний Новгород

«_»_ 2019 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(ин) РФ _____, ___ года рождения, пол ___, место рождения: ___, паспорт ___ от ___, выдан ___, код подразделения ___, состоящая(щий) на регистрационном учете по адресу: ___, именуемая(ый) 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 № 3 (по генплану) со встроенными помещениями дополнительного дошкольного образования и многоквартирный жилой дом № 4 (по генплану) с размещаемой под ними подземной автостоянкой, расположенные по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, микрорайон Верхние Печеры, ул. им. композитора Касьянова, около домов № 8, 10, 12. Кадастровый номер земельного участка 52:18:0060214:3214.

Основные характеристики Многоквартирных жилых домов, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность (дом №3)	8 этажей + технический + подземный
Этажность (дом №4)	6 этажей + технический + подземный
Общая площадь (дом №3), кв.м.	3 729,66
Общая площадь (дом №4), кв.м.	2 927,84
Материал наружных стен	Силикатный модульный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется

Объект долевого строительства/Машино-место - часть Объекта капитального строительства - нежилое помещение, предназначенное для размещения транспортных средств. Машино-место имеет следующие основные характеристики и по завершении строительства и ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ машино-места (строительный)	
Общая проектная площадь кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	

Объект долевого строительства/Машино-место подлежит передаче Дольщику в собственность// общую долевую собственность// общую совместную собственность после

Договор об участии в долевом строительстве

получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Дольщика. Номер Машино-места уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Объекта капитального строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» /либо ГП НО «Нижтехинвентаризация». Проектный план машино-места приведен в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

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.

2.2. Срок передачи Машино-места – не позднее III квартала 2020 года.

Статья 3. Цена Договора

3.1. Цена Машино-места составляет __ (__тысяч) рублей. Площадь для расчета цены Машино-места составляет __ кв.м.

3.2. Цена Машино-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, путем внесения денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

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

3.5. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью отдельного Машино-места, указанного в настоящем договоре, и площадью Машино-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.

3.6. При поступлении денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены настоящего Договора на расчетный счет Застройщика, Застройщик в момент оплаты оформляет кассовый чек и направляет его на телефонный номер Дольщика, либо на электронный почтовый ящик Дольщика, либо вручает чек на бумажном носителе лично Дольщику (законному представителю Дольщика).

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок передать Машино-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 Машино-места Дольщика.

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

4.1.4. В случае выявления Дольщиком несоответствия Машино-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. 2.2. 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, 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 действующим законодательством.

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 Машино-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, а также оплатить свою часть расходов по государственной регистрации настоящего договора.

4.3.3. До момента приема Машино-места от Застройщика путем подписания передаточного акта 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 Машино-месте и в Многоквартирных домах работ, которые затрагивают фасад дома и его элементы, без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией. В случае нарушения Дольщиком данного обязательства все убытки, в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее, возникшие у Застройщика, возмещаются Дольщиком.

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

4.3.6. После подписания передаточного акта самостоятельно обратиться за государственной регистрацией права собственности на Машино-место в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

4.3.9. С момента подписания передаточного акта на Машино-место либо одностороннего акта о передаче Машино-места производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Машино-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.

4.3.10. В случае неуведомления Застройщика о заключении договора об уступке права требования по настоящему договору новый Дольщик несет риск при наступлении неблагоприятных для него последствий в виду отсутствия у Застройщика необходимой информации о состоявшемся переходе права требования к новому Дольщику.

4.3.11. 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.

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

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

- наличия существенных нарушений по качеству Машино-места.

- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

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

Статья 5. Передача и приобретение прав на Машино-места

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.2.2. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности Машино-места к передаче, или вручает указанное сообщение участнику долевого строительства лично под расписку.

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

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

5.4. Право общей долевой собственности на Машино-места 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.

6.2. 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 Машино-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. Ответственность

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

8.2. 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.

8.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Машино-места Дольщику, предусмотренного п. 3.4. настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одна сто пятидесятая) ставки рефинансирования ЦБ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Машино-места за каждый день просрочки письменному требованию Дольщика.

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

Статья 9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. 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.

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

Статья 10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

10.1. 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.

10.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок находится в залоге у АКБ «Фора-Банк». 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.

10.3. 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.

10.4. 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 11. Заключительные положения

11.1. 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.

11.2. Застройщик гарантирует, что Дольщик является единственным лицом, обоснованно претендующим на получение в собственность Машино-места, указанного в настоящем Договоре.

11.3. 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.

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

11.5. Настоящий Договор составлен на -- (--) страницах, включая Приложение, в трех экземплярах, один – Дольщику, один - Застройщику, один для регистрирующего органа.

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

Приложение: 1. План.

Адреса и подписи сторон

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью
«Вертикаль»

Место нахождения: 603006, г. Н. Новгород, ул.

Ошарская, д.14, оф. 7

ИНН 5260317062 / КПП 526001001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810942000032968

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Генеральный директор

_____ Комаков А. С.

Дольщик

Гражданка (ин) РФ

паспорт _____, выдан _____ « ____ » _____
20 ____ года, код подразделения _____,
состоящая(ий) на регистрационном учете по
адресу: _____
