

ДОГОВОР № ЛЕО/НП-1-1
об участии в долевом строительстве

г. Владивосток

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗеленХоз», в лице директора Сапегина Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, действующий от своего имени и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», заключили настоящий договор о следующем:

Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

Дом – Реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома лит. А, А1, А2) по ул. Леонова, 70 в г. Владивостоке в многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020037:1316, общей площадью– 1992 м², местоположение: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Леонова, 70.

Объект долевого строительства – жилое помещение (нежилое помещение) или нежилое помещение в Доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома по акту приема передачи, согласно положениям 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"

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

Основные характеристика жилого дома:

Вид: многоквартирный дом.

Назначение: жилой.

Количество этажей: 28.

Общая площадь: 15 656,28 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности: высокий.

Сейсмостойкость: 6 баллов.

1.2. Объект долевого строительства представляет собой:

Одно нежилое помещение №__ (номер на период строительства).

Общая площадь нежилого помещения составляет __ (__) метров квадратных. Площадь основного нежилого помещения: __ (__) кв.м. Площадь санузла: __ (__) кв.м. Общая площадь балконов (лоджий, веранд): 0 (ноль) кв.м.

Расположение нежилого помещения: Этаж **-1**, Оси 1-6/Г-К, Отметка -4.500.

Ориентация окон по сторонам света: **Восток, Северо-восток.**

План этажа с отмеченным на нем помещением является Приложением №1 к настоящему договору.

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

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника и за счет его средств.

2. Техническое состояние объекта долевого строительства

Застройщик

Участник

2.1. В стоимость Объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре, входит:

- строительные несущие, ненесущие и ограждающие конструкции, обеспечивающие прочность, долговечность, тепловую защиту и огнестойкость Дома в целом;
- наружные и внутренние сети жизнеобеспечения Дома в целом: сети водопровода и канализации, включая ливневую, сети связи с узлами ввода и учета на объекте, сети электроснабжения;
- оборудование мест общего пользования: лифты грузовые или пассажирские согласно проекту;
- отделка мест общего пользования: поэтажные коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки, входные холлы согласно проекту;
- отделка фасада объекта согласно проекту;
- оконные конструкции согласно проекту;
- входная дверь в нежилое помещение;
- входные двери в лестничные клетки, лифтовые холлы, тамбурные и наружные подъездные;
- ввод в каждое нежилое помещение воды с приборами учета и канализации;
- ввод в каждое нежилое помещение системы электроснабжения с приборами учета согласно проекту;
- водонагреватель объемом 30 (тридцать) литров;
- отопительные электрические конвекторы;
- благоустройство придомовой территории.

3. Стоимость договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей. Стоимость договора является твердой, и не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора. Стоимость договора определяется исходя из стоимости 1 кв.м., которая составляет _____ (_____) рублей **рублей** и общей площади нежилого помещения _____ (_____) рублей кв.м. Из них: _____ (_____) рублей (восемьдесят процентов) составляет возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и _____ (_____) рублей (двадцать процентов) составляет стоимость услуг Застройщика.

3.2. Стоимость услуги Застройщика начисляется в момент регистрации договора, независимо от факта ее оплаты и является доходом Застройщика. Стоимость услуги Застройщика остается после ее получения в распоряжении Застройщика. По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участником долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

3.3. Участник обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п.3.1., в срок до «31» декабря 2018г.;

3.4. В Акте приема-передачи Объекта в собственность указывается площадь согласно технической документации (технические планы, технические и кадастровые паспорта). Общая площадь Объекта согласно технической документации может расходиться с общей площадью Объекта принятой настоящим Договором для определения ее стоимости, но это не является основанием для пересмотра цены Договора.

4. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства в собственность.

4.1. Передача Объекта долевого строительства в собственность Участнику по акту приема-передачи осуществляется после окончания строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию. Срок начала передачи Объекта долевого строительства не позднее «31» декабря 2020г.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке предусмотренном настоящим Договором в случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства в собственность Застройщиком у Участника имеется задолженность по оплате,

согласно п. 3.1. настоящего Договора и неустойки (штрафы, пени) за просрочку платежей, а так же возникает обязанность по возмещению в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, Стороны совместно указывают сумму задолженности в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, которую Участник обязуется погасить в течение 10 (десяти) дней с момента подписания такого акта.

4.3. Для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в собственность, Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства дома и готовности передать Объект долевого строительства.

В течение 3-х дней с момента получения уведомления о завершении строительства, Участник направляет письменно Застройщику сообщение о готовности принять Объект долевого строительства с указанием даты и времени (с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00, кроме праздничных дней, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00) для осмотра Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи, но не позднее 30-ти дней с момента получения уведомления от Застройщика.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема - передачи в течение 7(семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения уведомления обязан принять квартиру и подписать представленный акт приема-передачи.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие или замечания по качеству объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора, а Застройщик обязан устранить обоснованные замечания по несоответствию или качеству объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора, в согласованные с Участником сроки. При этом стороны подписывают акт приема-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора с указанием реквизитов документа отражающего несоответствие или замечания по качеству объекта долевого строительства.

4.4. В случае немотивированного уклонения Участника от подписания акта приема-передачи более двух месяцев с момента получения уведомления от Застройщика, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику.

4.5. В случае возврата уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направленного Участнику заказным письмом на указанный им адрес, с отметками «Отсутствует адресат», «Истек срок хранения» и/или т.п., Объект считается принятым Участником с момента направления уведомления Участнику. В этом случае Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику, и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Участник имеет право:

5.1.1. Уступить право требования по настоящему договору новому участнику долевого строительства после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Произвести оплату своего долевого участия в соответствии с условиями настоящего договора;

5.2.2. Осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора в течение 30 (тридцати) дней с даты его подписания. По истечении указанного срока Участник теряет право на регистрацию указанного договора, договор считается незаключенным.

5.2.3. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства по истечении 30 дней с момента направления Застройщиком сообщения о готовности передать Объект долевого строительства;

5.2.4. Уведомлять письменно Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (Трёх) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника.

5.2.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.6. Оплатить все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, в том числе за самостоятельное изготовление технических планов с последующей постановкой на кадастровый учет Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан:

5.3.1. Передать в установленные настоящим договором сроки Объект долевого строительства Участнику после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

5.3.2. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

5.3.3. Устранить все замечания, которые указаны в акте (абз.4 п.4.3. настоящего Договора), отражающем замечания по несоответствию объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.1.2 настоящего Договора, в разумный срок.

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. заключать сделки с подрядчиками и иными лицами;

5.4.2. осуществлять иные мероприятия для достижения целей настоящего Договора.

6. Обеспечение исполнения обязательств

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в порядке предусмотренном ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно: в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство Дома и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Дом и (или) иной объект недвижимости.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не являющейся следствием неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от общей стоимости договора за каждый день просрочки.

7.2. При нарушении сроков оплаты Участник несет ответственность перед Застройщиком в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства за каждый день просрочки, но не более 5% общей стоимости договора.

7.3. Уплата Сторонами пени не освобождает их от исполнения своих обязательств по оплате договора долевого участия.

8. Срок действия договора. Досрочное расторжение договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.3. Досрочное расторжение договора возможно в следующих случаях:

- по взаимному согласию сторон;
- в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от всякой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору, если таковое явилось следствием действия непреодолимой силы.

9.2. Под непреодолимой силой сторонами понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом. К таким обстоятельствам в соответствии с законодательством РФ стороны относят: стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, а так же другие аналогичные обстоятельства, исключающие либо препятствующие надлежащему выполнению обязанностей сторонами по настоящему договору.

9.3. Сторона, которая не имеет возможности надлежащим образом выполнить какие-либо из обязательств по настоящему договору в силу обстоятельств, указанных в п. 9.2, обязана незамедлительно известить об этом другую сторону.

9.4. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10. Порядок рассмотрения споров

10.1. В случае возникновения разногласий в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых ими по настоящему договору, стороны прилагают все усилия для разрешения разногласий мирно, путем переговоров.

10.2. Все вопросы, неурегулированные в процессе переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия

11.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня ввода объекта в эксплуатацию.

11.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик
ООО «ЗеленХоз»
690106, г. Владивосток, пр-т Красного
Знамени, д.3.
ИНН / КПП 2540173481/254001001
ОКПО 91812413
ОГРН 1112540006149
Расчетный счет 40702810650000007895
Корр./счет 30101810600000000608
БИК 040813608
Банк ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК
ПАО СБЕРБАНК, г.Хабаровск

Участник
ФИО

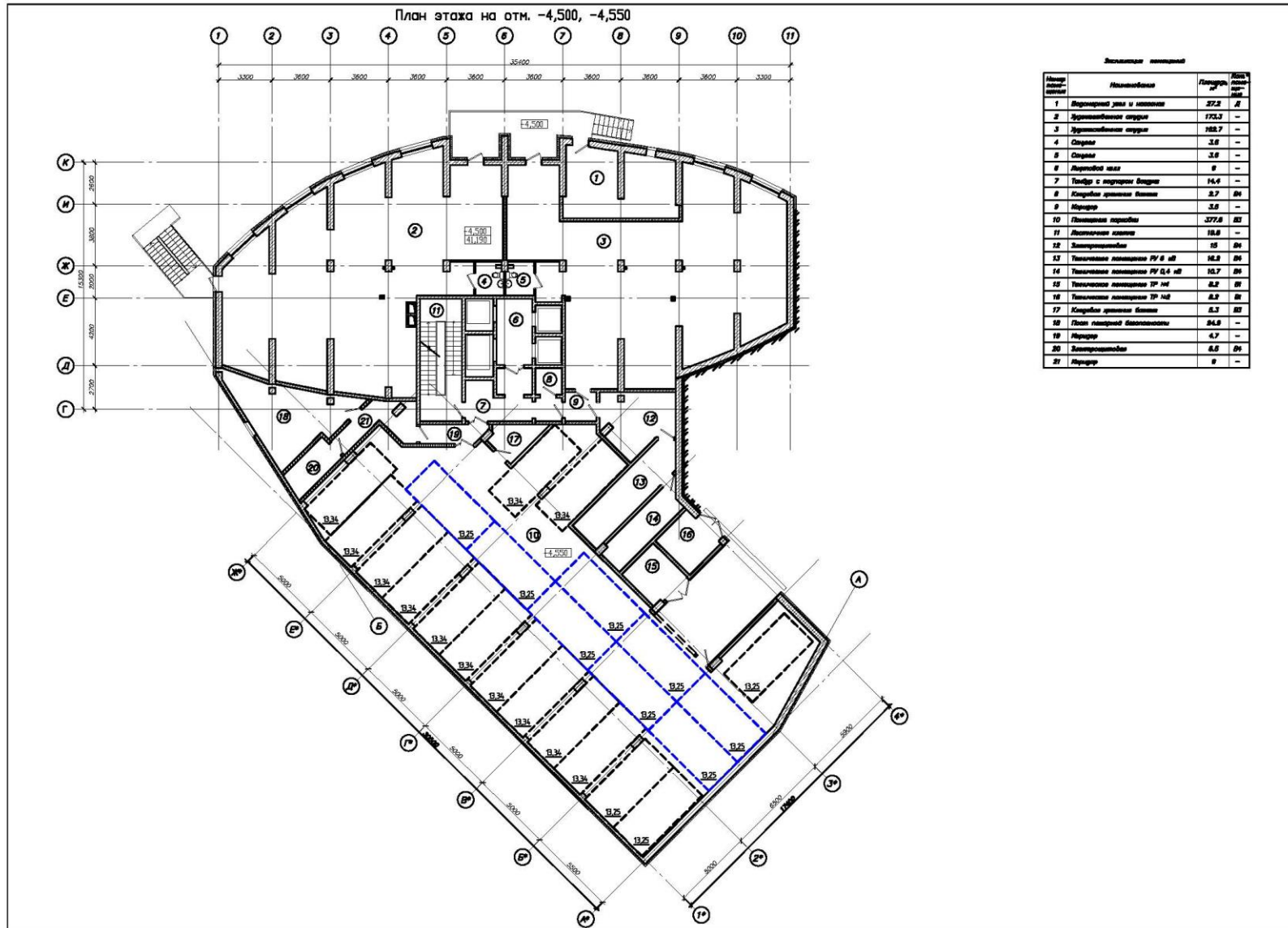
Директор _____ /О.А. Сапегин/

_____ / _____ /

Приложение №1 к Договору №ЛЕО/НП-1-1 об участии в долевом строительстве

от «__» _____ 20__ г.

Отметка – 4.500



Застройщик

Участник

Директор ООО «ЗеленХоз» _____ /О.А. Сапегин/
/ _____ /

_____ Застройщик

_____ Участник