

Типовая форма договора участия в долевом строительстве
Указанный типовой договор не является публичной офертой.

Договор долевого участия в строительстве может быть дополнен пунктами в зависимости от индивидуальных условий, таких как количество и состав дольщиков, способ оплаты, по виду недвижимости (квартира, офисное помещение, парковка, кладовая) и т.д.

**Договор
участия в долевом строительстве №**

город Нижний Новгород

_____ *семнадцатого года*

Общество с ограниченной ответственностью «НовМонолитСтрой»(ОГРН 1137746442470) .., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», руководствуясь действующим законодательством, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить своими силами и с привлечением третьих лиц наземную многоуровневую автостоянку (**поз. 4 по СПОЗУ**), 2 очередь, 1 этап, расположенную на земельном участке с кадастровым номером **52:18:0050004:937** по адресу: г. Нижний Новгород, улица Июльских дней, дом №1 (участок №4) .

Надземная многоуровневая автостоянка -здание архитектурно однообъемное, неотапливаемое, открытого типа, четырехэтажное (каждый этаж в двух уровнях), со сборно-монолитным каркасом из железобетонных конструкций и поэтажных железобетонных перекрытий, наружные стены из газосиликатных блоков, общей площадью 12 028,5 кв.м. Класс энергоэффективности не присвоен. Класс сейсмостойкости – классификация не требуется, поскольку Объект, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, расчётная сейсмичность здания 6 и менее баллов.

1.2. Застройщик обязуется по Договору после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию наземной многоуровневой автостоянки (далее Автостоянки) передать в совместную собственность Дольщиков **1/ 70** долю в праве общей долевой собственности на Объект долевого строительства (нежилое помещение) и долю в праве общей собственности на общее имущество Автостоянки, а Дольщики обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, предусмотренном п. 3.1 Договора и принять объект долевого строительства по акту.

1.3. Указанный в Договоре адрес Автостоянки является строительным и уточняется после присвоения почтового адреса.

1.4. Указанная в Договоре проектная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после ввода Автостоянки в эксплуатации и проведения обмеров помещения органами Ростехинвентаризации. Изменение площади не будет считаться ухудшением качества Объекта.

1.5. Объектом долевого строительства является нежилое помещение в Автостоянке отвечающее следующим требованиям:

Строительный номер	Этаж	Уровень	Общая проектная площадь, кв.м.
Помещение			

План нежилого помещения указан в Приложении №1 к договору. Помещение приобретается Дольщиком с целью пользования его частью в качестве машиноместа для парковки автомобиля.

Нежилое помещение передается в виде машиноместа _____ расположение которого указано на плане в Приложении №1 к договору.

1.6. Застройщик обязуется построить и ввести Автостоянку в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года, получить и передать Объект долевого строительства Дольщику – не позднее **01 марта 2018 года**.

1.7. Проектная декларация от 04 февраля 2015 года со всеми последующими изменениями размещена на сайте <http://domavern.ru>

1.8. Застройщик привлекает денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством на основании полученного от Администрации города Нижнего Новгорода Разрешения на строительство Жилого комплекса (многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями поз. 1,2. надземные многоуровневые автостоянки поз. 4,5 по СПОЗУ)» - наземной многоуровневой автостоянки (поз. №4 по СПОЗУ) 2 очередь, 1 этап, № RU 52303000-27/1859р от 30 марта 2015 года, сроком действия до 30 июня 2019 года.

1.9. Изменение указанные в пункте 1.8 настоящего Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Дольщика о произошедших изменениях дополнительно.

2. Цена Договора

2.1. Общий размер денежных средств, подлежащих оплате Дольщика по договору является фиксированным и составляет _____ рублей.

2.2. Вышеуказанная стоимость включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру и оплату за услуги Застройщика и не подлежит изменению.

2.3. В стоимость не входят расходы Дольщика на государственную регистрацию.

2.4. Уступка Дольщиком права требования по Договору возможна после полной оплаты стоимости, установленной в п.2.1. договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика в течение 3 –х рабочих дней с момента регистрации соответствующего договора.

3. Сроки и порядок платежей

3.1. Оплата Цены Договора производится Дольщиком после регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.1. Дольщик оплачивает денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1 договора, путем перечисления указанных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в следующем порядке:

3.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Дольщика своих обязательств по оплате по настоящему Договору, передать Объект долевого строительства Дольщику.

4.1.2. Направить Дольщику сообщение в письменном виде о завершении строительства и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

4.4. Дольщик обязан:

4.4.1. Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в том числе госпошлина и расходы по оформлению документов у нотариуса).

4.4.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего договора, в течение 7 (Семи) дней с момента получения письменного сообщения от Застройщика.

4.4.3. Нести расходы по водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению и другие эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием и эксплуатацией Объекта, пропорционально Доле в праве общей долевой собственности с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4.4. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванный Объект долевого строительства.

4.4.5. После регистрации права общей долевой собственности на Объект долевого строительства подписать с другими сособственниками соглашение об определении порядка пользования, в котором будет установлено право пользования определенной частью -машиноместом, а также определен порядок пользования общим имуществом и местами общего пользования Автостоянки.

4.4.6. Самостоятельно нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией общей долевой собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

4.4.7. Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Дольщика по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

5. Гарантии качества Объекта

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям Договора, утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам, СНИПам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям Договора, является выдача разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки, в установленном законом порядке.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Автостоянке.

5.4. Дольщик вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки или при подписании Сторонами передаточного акта.

5.5. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Дольщик обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) дней с момента их выявления.

5.6. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Дольщиком и Застройщиком Стороны обязаны провести обследование на предмет наличия недостатков и подписать акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения. При этом Сторонами может быть назначена независимая экспертиза.

5.7. Застройщик обязан устранить выявленные в течение гарантийного срока недостатки Объекта в течение одного месяца с момента заявления соответствующего требования Дольщика, если иной срок не согласован Сторонами.

5.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки, выявленные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного самими Дольщиками или третьими лицами.

6. Передача Объекта Дольщикам

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства в срок не позднее **01 марта 2018 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.2. В случае невыполнения, или ненадлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по договору Застройщик имеет право приостановить передачу Объекта долевого строительства Дольщика вплоть до полного исполнения последними своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. В целях передачи Объекта долевого строительства, Застройщик направляет уведомление Дольщикам о готовности к передаче.

6.4. Дольщик обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика и подписать передаточный акт в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика. В случае неявки Дольщика в указанный срок, настоящий Договор считается исполненным со стороны Застройщика.

6.5. При осуществлении приема-передачи Объект долевого строительства, стороны исходят из того, что свидетельством качества, соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод Автостоянки в эксплуатацию, подписанное и утвержденное в установленном порядке.

6.6. Передача Объекта долевого строительства Дольщика осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7. Государственная регистрация настоящего Договора и прав собственности Дольщика

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и распространяется на отношения, возникшие между Застройщиком и Дольщиками до его регистрации с момента подписания.

7.2. В целях государственной регистрации настоящего Договора Дольщик обязуется передать Застройщику документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего

Договора, в том числе нотариально удостоверенную доверенность, а также оплатить свою часть расходов на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 3 (трех) дней с момента его подписания.

7.3. После получения разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию Застройщик передает его нотариально заверенную копию в регистрирующий орган.

8. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору продолжают действовать в течение 6 (шести) месяцев и более, Стороны вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Разрешение споров между Сторонами

9.1. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, разрешаются Сторонами с обязательным соблюдением претензионного порядка.

9.4. В случае, если возникшие между Сторонами споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, невозможно разрешить путём переговоров, спор разрешается в суде в соответствии с действующим законодательством.

10. Действие Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Стороны имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомив об этом не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней.

11. Прочие условия

11.1. В случае, если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

11.2. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.

11.3. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора. В случае неполучения Дольщиком корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Дольщиков.

11.4. В случае изменения Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», условия настоящего договора за исключением раздела 2 могут быть пересмотрены Сторонами.

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

11.6. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.

12. Приложения к Договору

12.1. Приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью является:

1. План Объекта

13. Реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве
№ _____.

План Объекта долевого строительства

Представитель ООО «НовМонолитСтрой» по доверенности

_____ /

Дольщик:

_____ /