

## **ДОГОВОР № об участии в долевом строительстве**

г. Новосибирск

01 сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Дирекция стройки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Алпатова Олега Анатольевича, действующего на основании доверенности от 05 ноября 2013 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Новосибирска Т.Н.Самсоновой, зарегистрировано в реестре за № 2 Д - 760, с одной стороны, и, ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. «Застройщик», в соответствии с условиями настоящего договора (в дальнейшем «Договор»), обязуется, в предусмотренный «Договором» срок, своими силами и с привлечением денежных средств участников долевого строительства построить автостоянку - далее «Автостоянка» (общая площадь объекта – 21564,1 кв. м, площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:250 – 8818 кв. м, количество этажей - 6, строительный объем – 80886,0 куб. м, в том числе подземной части – 48650,8, количество машино-мест автостоянки – 495, количество индивидуальных гаражных боксов – 30, количество мест для мототранспорта – 159, материал наружных стен и каркаса объекта - сборно-монолитный железобетонный каркас, материал перекрытий - сборно-монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – высокий, сейсмостойкость - 6), расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. В. Высоцкого, 45/1 стр., и, после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать «Участнику» объект долевого строительства: нежилое помещение автостоянки площадью 20 834,31 кв. м, при этом в пользование «Участника» переходит индивидуальный гаражный бокс, нежилое помещение № Б-30, расположенное на отметке -1,500... -3,000; в осях 13/1 – 14; Б - В; площадью 22,76 кв.м., именуемое в дальнейшем по «Договору» – «Бокс».

«Участник» ознакомлен с планом «Бокса», прилагаемым к «Договору» и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

1.2. Цена «Договора» на момент его подписания определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта, денежных средств на оплату услуг «Застройщика», прибыли и составляет 921 500 (Девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот) рублей.

1.3. «Участник» обязуется уплатить обусловленную «Договором» цену и, при наличии у «Застройщика» разрешения на ввод «Автостоянки» в эксплуатацию, принять «Бокс» в соответствии с условиями «Договора».

1.4. Срок ввода в эксплуатацию «Автостоянки» запланирован на 30.12.2018 года.

1.5. «Застройщик» представляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр) пакет документов для регистрации «Участниками» права собственности на «Боксы» в течение 3-х месяцев после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки», Плана «Автостоянки», кадастрового паспорта «Автостоянки».

1.6. Гарантийный срок на «Бокс» и его соответствие требованиям технических регламентов, составляет пять лет с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки».

Гарантийный срок на инженерно-технологическое оборудование составляет три года с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки».

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Бокса», обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае нарушения «Участником» требований технических регламентов, градостроительных регламентов, правил эксплуатации «Бокса» (выдаваемых «Застройщиком» при передаче «Бокса»), первоначальной планировки и/или замены инженерного оборудования «Бокса» по сравнению с утвержденной проектной документацией и иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, а также, вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником» или привлеченными им третьими лицами.

### **2. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.**

2.1. Цена «Договора» на момент его подписания составляет 921 500 (Девятьсот двадцать одна тысяча пятьсот) рублей, и вносится «Участником» путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» или на расчетный счет, указанный в письменной форме «Застройщиком», а также, путем внесения денежных средств непосредственно в кассу «Застройщика» в следующем порядке:

- с 01.05.2016 г. по 30.10.2017 г. в течение 18 месяцев «Участник» оплачивает по 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей ежемесячно до 20 числа каждого месяца;

- 21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей – до 20.11.2017 года.

2.2. Стороны пришли к соглашению о том, что с 01.06.2017 года или в случае нарушения графика финансирования, увеличению будет подлежать неоплаченная «Участником» часть цены «Договора», исходя из  $\frac{1}{4}$  ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент внесения ежемесячного очередного платежа, которое вносится в месяце, следующем за месяцем полной оплаты «Участником» цены «Договора».

Ставка рефинансирования ЦБ РФ на момент подписания «Договора» составляет 11,0 % годовых.

В случае изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ, применяемой для расчета цены «Договора», сторонами подписывается дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью «Договора» и подлежащее регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

Сумма увеличения вносится «Участником» в срок до 30.12.2017 года.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Построить «Автостоянку» и передать «Участнику» «Бокс», в соответствии с условиями «Договора» и требованиями законодательства РФ.

3.1.2. Принять от «Участника» платежи, установленные «Договором».

3.1.3. Уведомить «Участника» об изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, применяемой для расчета ежемесячного увеличения цены «Договора». Уведомление и дополнительное соглашение об изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, применяемой для расчета ежемесячного увеличения цены «Договора», направляется «Участнику» в течение 5 дней с момента изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.1.4. Осуществлять эксплуатацию «Автостоянки» самостоятельно или заключить договор управления с управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод «Автостоянки» в эксплуатацию со сроком действия договора на управление не более 3 месяцев.

3.1.5. Передать «Участнику» «Бокс» в пользование в течение трех месяцев после получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Автостоянки» в эксплуатацию и уплаты обусловленной «Договором» цены.

#### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Осуществить досрочный ввод в эксплуатацию «Автостоянки» и досрочное исполнение обязательств по передаче «Бокса».

3.2.2. Изменить нумерацию «Боксов» в «Автостоянке» в случае объединения «Боксов» «Участниками» в результате корректировки проектно-сметной документации в установленном порядке.

#### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Оплатить «Застройщику» цену «Договора» своевременно и в полном объеме.

3.3.2. Принять «Бокс» по акту приема-передачи в течение трех месяцев после получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки» и уплаты обусловленной «Договором» цены.

3.3.3. Подписать дополнительное соглашение об изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, применяемой для расчета ежемесячного увеличения цены «Договора», и, направить в адрес «Застройщика» подписанный экземпляр дополнительного соглашения, в течение 5 дней с момента его получения от «Застройщика».

Передать, совместно с «Застройщиком», вышеуказанное дополнительное соглашение для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр) в течение 10 дней с момента его подписания.

3.3.4. Известить в письменной форме «Застройщика» об уступке права требования «Бокса» по «Договору» третьему лицу.

3.3.5. Вносить ежемесячную плату за содержание «Бокса», с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки», «Застройщику» или управляющей организации, с которой «Застройщиком» заключен договор управления «Автостоянкой».

Оплата производится ежемесячно в срок до 20-го числа следующего месяца на основании счета и акта выполненных работ. Документы для оплаты «Участник» получает самостоятельно.

3.3.6. Оформить самостоятельно и за свой счет, после выполнения своих обязательств по оплате и подписания акта приема-передачи, право собственности на «Бокс».

3.3.7. Оплатить самостоятельно и за свой счет банковский сбор при осуществлении операций с наличными денежными средствами (платежи по «Договору», возврат денежных средств).

#### **3.4. Участник имеет право:**

3.4.1. Получать информацию по целевому использованию денежных средств.

3.4.2. Знакомиться с проектной документацией.

3.4.3. Уступить право требования на «Бокс» по «Договору» третьим лицам с момента государственной регистрации «Договора» до момента подписания акта приема-передачи и после оплаты цены, установленной условиями «Договора». В этом случае составляется трехстороннее Соглашение «Об уступке права требования» между «Участником», третьим лицом и «Застройщиком».

### **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

4.1. Передача «Бокса» оформляется путем составления двухстороннего акта приема-передачи после выполнения «Участником» всех своих обязательств по «Договору».

С момента подписания акта приема-передачи «Бокса» «Участник» несет риск случайной гибели или повреждения «Бокса».

4.2. «Застройщик» обязуется передать «Участнику» «Бокс» в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Автостоянки» и уплаты обусловленной «Договором» цены.

4.3. В случае уклонения и/или отказа «Участника» от принятия «Бокса» в установленный п. 3.3.2 «Договора» срок, «Застройщик», по истечении 60 дней с момента получения «Участником» извещения о готовности «Бокса» к передаче, составляет односторонний акт приема-передачи «Бокса».

При этом риск случайной гибели «Бокса» признается перешедшим к «Участнику».

4.4. В случае уклонения и/или отказа «Участника» от принятия «Бокса» в установленный п. 3.3.2 «Договора» срок, «Участник» уплачивает «Застройщику» за период уклонения или отказа от принятия «Бокса» затраты «Застройщика» или управляющей компании по охране и содержанию объекта долевого строительства за этот период.

4.5. «Договор» и акт приема-передачи «Бокса» являются основанием для регистрации права собственности на «Бокс» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

4.6. Право собственности на «Бокс» возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр). «Бокс» поступает «Участнику» в полное владение, пользование и распоряжение в соответствии со ст. 219 ГК РФ.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. В случае несоответствия качества «Бокса» требованиям технических регламентов, проектной документации, «Застройщик», по требованию «Участника», безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок, или возмещает «Участнику» его расходы на устранение недостатков.

5.2. В случае нарушения «Участником» сроков платежей, установленных п. 2 «Договора», «Участник» выплачивает «Застройщику» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день

исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае Нарушения «Участником» одного из сроков платежей более чем на три месяца или графика платежа, установленных п. 2 «Договора» более трех раз в течение 12 месяцев, «Застройщик» имеет право расторгнуть «Договор» в одностороннем порядке. В этом случае «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником» долевого строительства в счет цены «Договора», в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

5.4. В случае необоснованного уклонения и/или отказа «Участника» от приема «Бокса» в установленный п. 3.3.2 «Договора» срок, «Участник» выплачивает «Застройщику» штраф в размере 10000 (десять тысяч) рублей.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

6.1. «Договор» вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр) и действует до полного исполнения обязательств обеими Сторонами.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Все споры между сторонами разрешаются путем взаимных переговоров. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в соответствии с действующим на момент заключения «Договора» законодательством Российской Федерации.

7.2. При заключении «Договора» стороны пришли к соглашению о том, что все разногласия по «Договору» разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 дней с момента получения претензии.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по «Договору», если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения «Договора», которые стороны не могли ни предвидеть ни предотвратить при заключении «Договора».

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

8.3. Если обстоятельство непреодолимой силы повлияло на срок исполнения обязательств, то этот срок, по соглашению сторон, отодвигается на время, дополнительно согласованное сторонами.

8.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана не позднее чем в течение трех дней с момента наступления этих обстоятельств, направить другой стороне заверенное официальными органами письменное извещение. В этом случае срок возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчисляется с момента подачи извещения.

8.5. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы в течение более шести месяцев, «Договор» считается расторгнутым ввиду обстоятельств непреодолимой силы.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

9.1. «Застройщик» и «Участник» обязаны в течение семи дней в письменном виде уведомить другую сторону об изменении реквизитов, паспортных данных, в том числе фамилии, адреса, места расположения, номеров телефонов. При отсутствии такого уведомления, все документы, направленные по указанному в настоящем договоре адресу, считаются доставленными.

В случае нарушения одной из сторон данных условий другая сторона не несет в дальнейшем ответственности за отрицательные последствия, которые могут возникнуть в связи с нарушением вышеуказанного пункта.

9.2. «Договор» составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых – для «Участника», один - для «Застройщика» и один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено «Договором», стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, действующим на момент заключения «Договора».

9.4. Любые изменения или дополнения к «Договору» действительны, если они оформлены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

#### **10. УСЛОВИЯ СОГЛАСОВАНИЯ СВЯЗИ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.**

Представителями сторон по «Договору» являются:

«Застройщик»: Ларицкая Ирина Ивановна, телефон 202-50-50,

E-mail:novoselcompany@mail.ru

«Участник»: ФИО.

#### **11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**«ЗАСТРОЙЩИК»:** ООО «Дирекция стройки», 630133, г. Новосибирск, ул. В. Высоцкого, д. 35, ИНН 5405104536, КПП 540501001, ЕГРЮЛ 1035401912985.

Расчетный счет № 40702810244050034153 Сибирский банк ПАО Сбербанк, БИК 045004641, корреспондентский счет № 30101810500000000641. ИНН: 5405104536, КПП: 540501001

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0804.03-2010-5405104536-С-076. Выдано 09 июня 2012 г. СРО Некоммерческое партнерство «Новосибирские строители».

**«УЧАСТНИК»:**

ФИО, года рождения, место рождения:

Паспорт:.

Зарегистрирован

**««ЗАСТРОЙЩИК»:**

ООО «Дирекция стройки» \_\_\_\_\_ О.А.Алпатов

**«УЧАСТНИК»:** \_\_\_\_\_ ФИО