

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

город Нижний Новгород

«\_\_» 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ» (ИНН 1001178052, ОГРН 1061001063133), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Макарычева Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ \_\_, \_\_ года рождения, пол - \_\_, место рождения: \_\_, паспорт \_\_, выдан \_\_ \_\_ года, код подразделения \_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Основные термины и определения**

**Застройщик** - юридическое лицо ООО «ЖИЛСТРОЙ», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Многоквартирный дом** – жилой дом № 1 с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и крышной котельной (I очередь строительства), расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах ул. Шевченко, 3-я Ямская, Большие Овраги, кадастровый номер земельного участка 52:18:0060151:172.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	4 этажей + мансардный+ подземный
Общая площадь, кв.м.	4469,12
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные безбалочные (220 мм.)
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не нормируется

**Объекты долевого строительства/парковочные места** - специально обозначенные, обустроенные, оборудованные места, являющиеся, в том числе, частью многоквартирных домов, и предназначенные для организованной стоянки транспортных средств без взимания платы.

**Проектная декларация** - сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация опубликовывается Застройщиком на сайте [www.zhilstroy-sloboda.ru](http://www.zhilstroy-sloboda.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. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома с Парковочным местом, указанным в п. 3.2. настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Парковочное место Дольщику в общую долевую собственность, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Парковочное место.

2.2. Застройщик при условии полной оплаты цены Договора передает Дольщику по окончании строительства в общую долевую собственность \*\*/\*\* долю в праве общей долевой собственности на **Объект долевого строительства – нежилое помещение** (подземную парковку) общей площадью **1114,12 кв.м.** Доля представляет собой **Машино-место с порядковым номером \_\_\_, площадью \_\_ кв.м.** (далее – Парковочное место).

Парковочное место передается в пригодном для эксплуатации состоянии; качество передаваемого Парковочного места соответствует требованиям технических и градостроительных регламентов,

проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Проектный план приведен в Приложении №1 к договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» /либо ГП НО «Нижтехинвентаризация».

2.3. Срок передачи Парковочного места – не позднее 30 сентября 2018 года.

### **Статья 3. Цена Договора**

3.1. Цена Парковочного места составляет   (  тысяч) рублей. Площадь для расчета цены Парковочного места составляет   кв.м.

3.2. Цена парковочного 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 на расчетный счет или в кассу Застройщика в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.4. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

При расторжении договора Застройщик обязуется вернуть Дольщику уплаченные денежные средства в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

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

3.6. Стороны договорились, что в случае, если разница между планируемой (проектной) площадью отдельного Парковочного места, указанного в настоящем договоре, и площадью Парковочного 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, подписанных Сторонами.

Стоимость разницы уплачивается Стороной в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания передаточного акта.

### **Статья 4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. В предусмотренный договором срок передать Парковочное 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 Парковочного места Дольщика.

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

4.1.4. В случае выявления Дольщиком несоответствия Парковочного 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. 2.3. 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 условиями п. 5.3. настоящего Договора.

**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 Парковочного 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 Парковочного 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 Парковочном 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 Парковочного места, соразмерно занимаемой площади.

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

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

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

4.3.9. С момента подписания передаточного акта на Парковочное место либо одностороннего акта о передаче Парковочного места (в соответствии с п. 5.3. Договора) производить оплату всех коммунальных услуг и расходов на Парковочное 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 ввиду 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 Парковочного места в предусмотренный договором срок.

- наличия существенных нарушений по качеству Парковочного места.

- в иных случаях, установленных федеральным Законом.

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

#### **Статья 5. Передача и приобретение прав на Парковочные места**

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не менее чем за месяц до срока, установленного п.2.3. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Сообщение о завершении строительства и о готовности Парковочного места к передаче, или вручает указанное сообщение участнику долевого строительства лично под расписку.

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

Уклонение от подписания Передаточного акта, либо неявка Дольщика для подписания Передаточного акта без уважительных причин, является нарушением по настоящему Договору.

5.3. В случае, если Дольщик уклоняется или отказывается от принятия Парковочного места в установленный Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.3. настоящего договора, в одностороннем порядке составляет односторонний акт о передаче Парковочного места. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

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

5.5. Право общей долевой собственности на Парковочное место 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.

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 Парковочного 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 Парковочного 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 Парковочного 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 делятся 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 собственности 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 собственности 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 Парковочного 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.zhilstroy-sloboda.ru](http://www.zhilstroy-sloboda.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  
«ЖИЛСТРОЙ»

Место нахождения: 603148, г. Н. Новгород,  
ул. Чаадаева, д.43Б

ИНН 1001178052 / КПП 525901001

Банковские реквизиты:

Р/с: 40702810000870001456

ПАО «АК БАРС» Банк г. Казань

К/с: 30101810000000000805

БИК: 049205805

##### Дольщик

Гражданка (ин) РФ

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

Директор \_\_\_\_\_ С.Е. Макарычев