

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Н (3)

город Рязань

года

Общество с ограниченной ответственностью «Белый Город» в лице директора Назаркина Кирилла Владимировича, действующего на основании Устава, от имени и за счет **Общества с ограниченной ответственностью «БелГрад»** в лице директора Ключева Виктора Владиславовича, действующего на основании Устава (далее – Застройщик) на основании агентского договора от 19.12.2016 года и доверенности от 19.12.2016 года, именуемое в дальнейшем **«Агент Застройщика»**,

и ФИО, дата рождения _____ г., место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ года, адрес постоянного места жительства: _____, адрес для направления почтовой корреспонденции: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Агент Застройщика обязуется в предусмотренный договором срок передать Участнику от имени Застройщика **нежилое помещение** (номер строительный), назначение – кладовая, предназначенное для хранения крупногабаритных неопасных и неядовитых вещей бытового характера (велосипед, санки и т.п.), **общей проектной площадью** () кв. м. (далее «Объект долевого строительства» или «Объект»), расположенное **на техническом этаже** многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями в т.ч. социального назначения и подземной автостоянкой по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Старое Село (Шереметьево-Песочня), д. 2-4, д. 6, рядом с д. 6, у д. 6 (Октябрьский район)(адрес строительный) (III очередь строительства), который Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома предоставить Агенту Застройщика Объект для передачи Участнику (согласно плана Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане жилого дома и планируемой площади Объекта, являющегося приложением к настоящему договору).

Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0110003:8831.

1.2. На Объекте долевого строительства, указанного в п. 1.1. договора, силами и средствами Застройщика производятся следующие работы: установка входной двери с замком (строительная комплектация), отделочные работы в подъезде и местах общего пользования. Объект не отапливается.

1.3. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.4. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по договору: -залог в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ " Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими обязанность застройщика по обеспечению исполнения обязательств по договорам на строительство объектов недвижимости на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена, указанная в п. 2.2. договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что денежные средства на оплату услуг Застройщика составляют 3,0 % от цены договора.

2.2. Участник обязуется уплатить Застройщику для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора, цену договора в размере () **рублей**.

2.4. В соответствии с п. 2 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», стороны настоящего договора заявляют о своем согласии на возможное изменение цены договора, указанной в п. 2.2., после его заключения в следующих случаях и на следующих условиях:

2.4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий и сроков оплаты цены договора, указанных в п.п. 2.2, 2.3. настоящего договора, цена договора, в отношении стоимости неоплаченных квадратных метров общей проектной площади Объекта, может быть увеличена в соответствии с ценовым листом, действующим у Застройщика на день фактического внесения денежных средств Участником в счет цены договора либо настоящий договор расторгается в судебном порядке.

2.4.2. При изменении цены договора в случаях и на условиях, указанных в настоящем пункте, Стороны обязуются подписать соответствующий двухсторонний документ (дополнительное соглашение, акт и т. п.), фиксирующий указанные обязательства.

2.3. Оплата цены договора, указанной в п. 2.2., производится Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

Общество с ограниченной ответственностью «БелГрад» ИНН 6234091149

счет № 40702810158000002223 в Рязанский РФ АО «Россельхозбанк»:

390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Свободы, 58

БИК 046126793, ИНН 7725114488, КПП 623443001, ОГРН 1027700342890,

к/с 30101810900000000793 в отделение Рязань

Порядок оплаты определяется по соглашению Сторон.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Строительство Объекта должно быть осуществлено не позднее III квартала 2019 года (31.08.2019 г.), планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее III квартала 2019 года (31.08.2019 г.). Порядок изменения указанного срока регулируется действующим законодательством РФ.

3.2. Передача Объекта Агентом Застройщика и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

3.3. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.4. Передача Объекта должна быть осуществлена в течение 7 (Семи) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

3.5. Агент Застройщика (Застройщик) вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта при наличии полученного разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а Участник обязан принять Объект.

3.6. Порядок извещения Агентом Застройщика Участника о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, порядок действия Участника по приемке Объекта и последствия его бездействия определяются в соответствии с действующим на момент совершения указанных действий законодательством РФ и настоящим договором.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Агент Застройщика обязан передать Участнику Объект, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, устанавливаемым действующим законодательством.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и на момент заключения настоящего договора составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения 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 три года (указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства). При этом, если гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, установлен заводом-изготовителем такого оборудования, то гарантийный срок на это оборудование определяется в соответствии с документацией завода-изготовителя и не может превышать срока, указанного в таких документах.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих

в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта

долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ДРУГИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Агента Застройщика:

5.1.1. Передать в Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Объект после его приема-передачи.

5.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта, (в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств), направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных действующим законодательством.

5.2. Обязанности Участника:

5.2.1. Принять Объект в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, т. е. в указанный срок осмотреть Объект долевого участия.

5.2.4. До подписания между сторонами дополнительного соглашения, указанного в п. 2.4. договора, и передаточного акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. договора, не производить на Объекте никаких работ, влекущих изменение или нарушающих проектную планировку Объекта (перепланировка, разводка инженерных коммуникаций, электрики, устройство проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т. п.).

5.2.5. В установленном законом порядке выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. Выполнять рекомендации Застройщика по обеспечению управления домом, в т.ч. Участник осведомлен и согласен с тем, что в случае выбора способа управления:

- товарищество собственников жилья – Участник настоящим договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе и обязуется вступить в члены товарищества собственников жилья, либо заключить договор управления с ТСЖ, если оно создано;

- непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в доме – Участник обязуется заключить (поручить заключить уполномоченному лицу) договоры со снабжающими организациями, договоры на услуги по обслуживанию и эксплуатации домом и др.;

- управление домом Управляющей организацией – Участник обязуется заключить договор управления с Управляющей организацией .

5.2.6. В указанный Агентом Застройщиком, Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего договора, в том числе дополнительные соглашения и акты к настоящему договору.

В случае отказа или уклонения Участника от заключения соглашений, дополнительных соглашений или актов, или иных документов, предусмотренных условиями настоящего договора в течение срока, превышающего 10 (десять) календарных дней с момента уведомления Агентом Застройщика, Застройщиком Участника всеми доступными способами связи о необходимости заключения указанных соглашений, актов, иных документов, Участник оплачивает Застройщику по требованию Агента Застройщика, Застройщика штраф в размере 3% от цены договора, указанной в п. 2.2. настоящего договора. Кроме того, Участник обязан возместить возможные затраты и убытки Застройщика и (или) Агента Застройщика, вызванные указанными действиями Участника.

5.2.7. Участник в тот же день, после подписания акта приема-передачи квартиры, обязуется оплатить авансом за три месяца вперед плату за помещение Участника и коммунальные услуги.

5.3. Обязанность по оплате расходов по содержанию Объекта возникает у Участника с момента, определяемого в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник настоящим договором поручает Агенту Застройщика от имени и за счет Участника осуществлять следующие действия: подавать заявления в уполномоченный орган на государственную регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, государственную регистрацию права собственности Участника на Объект, заказывать в

уполномоченных организациях и у уполномоченных лиц изготовление технического плана или технического описания Объекта, документы, содержащие описание Объекта, предусмотренные действующим законодательством РФ и необходимые для государственной регистрации права собственности Участника. Вознаграждение Агента Застройщика за выполнение указанных действий оплачивается Участником Агенту Застройщика в день подписания настоящего договора и составляет _____ (_____) рублей. Для исполнения Агентом Застройщика указанных поручений Участник обязан в день

подписания настоящего договора выдать нотариальную доверенность на имя представителя(ей) Агента Застройщика сроком действия 4 (четыре) года.

Расходы, связанные с оформлением доверенности, оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, дополнительных соглашений к договору, права собственности, оплатой услуг уполномоченных организаций и уполномоченных лиц по изготовлению документов, содержащих описание Объекта и необходимых для регистрации права собственности Участника на Объект: технического плана или технического

описания, иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ, несет Участник. Указанные расходы не включаются в стоимость услуг Агента Застройщика, указанную в абзаце 1 настоящего пункта настоящего договора, и оплачиваются Участником дополнительно в течение 2 (рабочих) дней с момента уведомления Участника Агентом Застройщика о необходимости оплаты. Участник уведомлен о том, что в случае, если он (Участник) не произвел оплату указанных расходов, Агент Застройщика имеет право не выполнять действия, указанные в абзаце 1 настоящего пункта настоящего договора.

5.5. Стороны договора обязаны в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Агента Застройщика.

6.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта, указанного в п. 3.2. договора.

6.3. По соглашению Стороны установили запрет на уступку прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему договору. Для совершения такой сделки требуется получить предварительное письменное согласие Застройщика.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и обязаны возместить в полном объеме убытки, причиненные неисполнением обязательств.

7.2. В случае если по истечении семидневного срока, и при отсутствии письменных претензий, Участник не подписывает передаточный акт, он обязан возместить Застройщику затраты на охрану Объекта из расчета 1500 (одна тысяча пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязанности, предусмотренной п. 5.2.4. договора, Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с восстановлением произведенных нарушений, исходя из рыночных расценок затраченных строительных материалов и произведенных работ с коэффициентом 1,5.

7.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения цены договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5 Застройщик несет ответственность за просрочку сроков передачи помещения Участнику в случае наличия вины.

7.6. Застройщик не несет ответственности за просрочку сроков передачи помещения Участнику в следующих случаях:

- если со стороны Участника присутствует недобросовестное исполнение обязательств, предусмотренных договором и Федеральным законом 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» на основании настоящего

договора;

- если принятие Объекта не осуществляется Участником по причинам, не зависящим от

Застройщика.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

8.2. Обязательства Агента Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Основания, порядок и последствия изменения и расторжения настоящего договора определяются действующим законодательством РФ.

9. ФОРС – МАЖОР

9.1. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, изменения в законодательстве РФ и

Рязанской области, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия денежных средств у должника.

9.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник имеет право инициировать расторжение настоящего договора путем представления Агенту Застройщика либо Застройщику соответствующего заявления в письменной форме. Агент Застройщика либо Застройщик вправе согласовать указанное заявление Участника. В случае согласования Агентом Застройщика либо Застройщиком заявления, в течение последующих 5 рабочих дней Стороны настоящего договора подписывают соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве и представляют указанное соглашение с иными необходимыми документами для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области. Соглашение о расторжении договора считается заключенным Сторонами, а обязательства Сторон прекращенными, с момента регистрации указанного соглашения о расторжении договора. При расторжении договора в случае, указанном в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 5% от возвращаемой суммы. Застройщик обязуется произвести возврат Участнику денежной суммы, оплаченной Участнику в счет исполнения настоящего договора, в размере оплаченной по настоящему договору суммы за минусом 5% от возвращаемой суммы в течение 10 банковский дней с момента регистрации соглашения о расторжении договора, способом, определяемом Сторонами по соглашению. Денежные средства, уплаченные Участником в порядке, предусмотренные п. 5.4 настоящего договора, возврату не подлежат.

10.2. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик обязан вести строительство от своего имени и не раскрывать личность Участника.

10.3. Участник одобряет и дает согласие Застройщику произвести объединение, раздел, перераспределение, выдел и иные действия, предусмотренные и допустимые действующим законодательством, земельного участка на котором ведется строительство.

Участник одобряет имеющиеся сделки на день подписания договора и дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению и распоряжению земельным (и) участком (ами) и их частей, в том числе, на передачу в залог земельного (ых) участка (ов) и их частей, принадлежащего (их) Застройщику на праве собственности и (или) права (в) аренды на земельный (ые) участок (и) и их частей, предоставленных для строительства многоквартирного жилого дома, для строительства иных объектов недвижимости в установленном законом порядке, на отчуждение указанного (ых) земельного (ых) участка (ов) и их частей любым способом, предусмотренным

действующим законодательством РФ, в том числе путем выкупа, а также путем перехода права на основании какой-либо сделки, совершение которой предусмотрено действующим законодательством РФ, объединение, раздел, перераспределение, выдел указанных земельных участков и иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

10.4. Участник при заключении настоящего договора дает свое согласие Агенту Застройщика и Застройщику на обработку, как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации и проживания, номера контактных телефонов, адрес электронной почты и иная контактная информация, содержащаяся в документах Участников, а также документах представителя (ей) Участников, предъявляемых при совершении сделок. Настоящее согласие предоставляется на осуществление

любых действий по обработке персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, как с использованием средств автоматизации так и без таковых, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), получение от третьих лиц, использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными с учетом действующего законодательства. Настоящим Участники признают и подтверждают, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передачи Агентом Застройщика и Застройщиком принадлежащих им функций и полномочий иному лицу, Агент Застройщика и Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать информацию о персональных данных Участника таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

10.5. Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и документацией на строительство многоквартирного дома с объектами обслуживания, включая условия размещения, строительства и ввода в эксплуатацию.

10.6. Участник уведомлен о возможном одностороннем изменении общего проекта строительства Объекта, связанного с расположением коммуникационных шахт и несущих конструкций, фасадных решений, расположением и конфигурацией балконов, эркеров, коридоров, холлов, зимних садов, и т. п., не затрагивающих непосредственно планировку помещения, подлежащего передаче Участнику по настоящему договору.

10.7. Участник уведомлен о том, что после принятия Объекта долевого строительства у него возникает право собственности на указанный Объект и общее имущество многоквартирного дома. У Участника не возникает право собственности на иные площади и помещения, которые предусмотрены проектной и разрешительной документацией на многоквартирный дом.

10.8. Все сообщения, информация, документы и переписка, которые используются и оформляются во исполнение данного договора, могут быть направлены Сторонами почтой, курьером, по факсу, или по электронной почте (адрес указан в реквизитах), а также с использованием телефонных переговоров. Указанные способы уведомления (сообщения) считаются надлежащими.

10.9. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для Агента Застройщика, один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Агент Застройщика:

ООО «Белый Город» (ООО «Белый Город») 390000, г. Рязань, ул. Соборная, д. 14/2, кв. 2
ОГРН 1046209004654, ИНН 6234003720/КПП 623401001

Общество с ограниченной ответственностью «БелГрад» (ООО «БелГрад»)
Юридический /почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Введенская, д.80, Н49
ИНН 6234091149 КПП 623401001 ОГРН 1116234004039

Директор ООО «Белый Город»

МП

Участник:

/

