

Договор № ____
об участии в долевом строительстве объекта
«Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
и подземной автостоянкой на пересечении ул. Пузакова и ул. Штыковая
в Зареченском районе г. Тулы (II очередь строительства)»

г. Тула _____ две тысячи семнадцатого года

Акционерное общество «ВНЕШСТРОЙ», расположенное по юридическому адресу: город Тула, ул. Демидовская плотина, дом 27, зарегистрированное 30 августа 2002 года в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027100684214, ИНН 7105005841, КПП 710501001, в лице генерального директора Афанасьева Николая Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», и

_____, дата рождения _____ г., место рождения _____, гражданство: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____; выдан: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в строительстве объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на пересечении ул. Пузакова и ул. Штыковая в Зареченском районе г. Тулы (II очередь строительства)» (далее по тексту «Жилой дом»), строительство которого ведется на земельном участке:

- Земельный участок, кадастровый номер 71:30:010215:4061; собственник земельного участка – МО г.Тула; предоставлен в аренду на основании договора аренды земельного участка № 1733974 от 18.08.2017 г.

Разрешение на строительство выдано 19 мая 2015 г. № RU71326000-227/15.

1.2. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется обеспечить возведение указанного Жилого дома собственными и или привлеченными силами в соответствии с проектной документацией, с учетом условий, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства **Машинместо № ____** в подземном этаже на отметке _____ м, проектной площадью _____ (_____) **кв.м.**, (далее по тексту «Машинместо»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: **Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой;**

Назначение объекта: **Жилое**

Количество этажей: **11 (в т.ч.: 10 – надземных этажей, 1- подземный этаж);**

Общая площадь объекта: **Жилая часть – 6603,0 м², помещения общественного назначения – 2373,0 м², гараж–стоянка – 3171,5 м², гараж-стоянка боксового типа – 548,1 м²;**

Материал наружных стен объекта: **облицовочный кирпич + газосиликатные блоки;**

Материал каркаса объекта: **монолитный железобетон;**

Материал перекрытий: **монолитный железобетон;**

Класс энергоэффективности: **класс В;**

Сейсмостойкость: **Согласно СП 14.13330.2014 (АР СНиП II 7-81*) и карте ОСР-97-А (прим.) сейсмическая интенсивность территории Тульской области менее 6 баллов по шкале MSK-64.**

1.2.2. Под термином «Машинместо» в настоящем договоре понимается индивидуально-определенная часть подземного гаража-стоянки, предназначенная исключительно для размещения

транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке

1.3. План Объекта долевого строительства (строительный чертеж) согласован Сторонами и прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.4. На указанное в п.1.2. Машинместо устанавливается гарантийный срок продолжительностью пять лет, начиная со дня передачи объекта долевого строительства; на изделия, материалы - согласно гарантийным срокам заводов-изготовителей; на технологическое и инженерное оборудование - 3 года с момента подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого участия.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. «Заказчик-Застройщик» обязан:

2.1.1. Своевременно построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Машинместо указанное в п. 1.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.1 настоящего Договора, путем составления акта о передаче Машинместа в собственность, при условии полного и своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию строительства, что подтверждается справкой от Заказчика-Застройщика об исполнении Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Машинместа, предусмотренных п.п. 3.3., 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9. настоящего договора.

2.1.2. Выполнить в полном объеме все функции Заказчика-Застройщика, определенные действующими положениями и существующим законодательством.

2.1.3. В соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ подготовить и направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Машинместа к передаче. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан:

2.2.1. Своевременно производить целевые взносы на строительство Объекта долевого строительства в пределах его доли финансирования, а также оплату иных денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в размере и порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.2. В течение двух месяцев с момента подписания акта о передаче Машинместа в собственность, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на указанное Машинместо.

2.2.3. В течение одного месяца с момента подписания акта о передаче Машинместа в собственность, заключить необходимые договоры на обслуживание Машинместо.

2.2.4. С момента подписания акта о передаче Машинместа в собственность нести бремя содержания Машинместа, оплачивать стоимость содержания переданного Машинместа (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению), независимо от сроков исполнения Дольщиком п.п. 2.2.2-2.2.3 .

2.2.5. Принять от Заказчика - Застройщика Машинместо в срок, предусмотренный настоящим Договором, путем подписания акта о передаче Машинместа в собственность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Заказчика-Застройщика сообщения о завершении строительства Жилого дома согласно п. 2.1.3. настоящего договора.

2.2.6. В течение 10-ти дней с момента получения сообщения (телеграммы, письма), по фактическим обмерам площадей Машинместа, Участник долевого строительства обязан явиться к Заказчику-Застройщику для оформления акта согласования окончательной цены и окончательного расчета в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6. настоящего Договора, в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил

Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость жилищно-коммунальных услуг и стоимость содержания Объекта долевого строительства с момента получения сообщения (уведомления) о завершении строительства до подписания акта приемки-передачи Машиноместа.

2.2.7. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 3.9.1. настоящего Договора и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.3. «Участник долевого строительства» имеет право:

2.3.1. Получить Машиноместо, указанное в п.1.2. настоящего Договора, при условии полной оплаты стоимости Машиноместа указанного в п. 3.3. настоящего Договора, и при условии полной оплаты иных платежей предусмотренных п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 7.1., настоящего договора.

2.3.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе переуступить свои права требования по настоящему Договору иному лицу. В случае уступки прав требования Заказчик – Застройщик обязан предоставить по требованию Участника долевого строительства справку об оплате Участником долевого строительства стоимости Нежилого помещения, необходимую для государственной регистрации договора уступки прав требования, при условии полной оплаты Участником долевого строительства своей доли финансирования или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ГК РФ с обязательным уведомлением Заказчика-Застройщика и при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Проектная площадь Машиноместа по настоящему Договору составляет _____ (_____) **кв.м.**

3.2. Договорная стоимость Машиноместа на момент составления настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**, не является окончательной и подлежит корректировке согласно условиям п. 3.5. настоящего Договора.

3.3. В указанную стоимость Машиноместа включается стоимость самого Машиноместа в состоянии, указанном в п.7.1. настоящего договора, а так же стоимость общего имущества подземного гаража-стоянки (внутренние коммуникации, технические помещения, помещения общего пользования в подземном гараже-стоянке, въезды-выезды, площадки для разворота, проезды, входы-выходы и т.п.), указанного в ст.36 «Жилищного кодекса» РФ, пропорционально своей доли площади.

3.4. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату следующим образом:

а) Участник долевого строительства оплачивает в кассу или на расчетный счет Заказчика-Застройщика денежные средства в сумме _____ (_____) **рублей** в счет исполнения обязательств по финансированию строительства Объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

в) Оставшиеся денежные средства в сумме _____ (_____) **рублей** Участник долевого строительства оплачивает в кассу или на расчетный счет Заказчика-Застройщика в счет исполнения обязательств по финансированию строительства Объектов долевого строительства в срок до _____ г.

3.4.1. Сроки внесения платежей признаются сторонами как существенное условие настоящего договора.

3.4.2. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

3.4.3. Факт внесения Участником долевого строительства денежных средств в кассу Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается исключительно приходным орденом, форма которого используется для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

3.4.4. Участник долевого строительства обязан сохранять все документы, подтверждающие факт оплаты денежных средств, указанных в п.п. 3.2., 3.4., 3.4.1., 3.5., 3.7., настоящего Договора, а именно: платежные поручения об оплате, приходные ордера о внесении денежных средств в кассу, в течение 5 (пяти) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Заказчика-Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей № 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.6. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7.1. В случае предъявления Заказчиком-Застройщиком Участнику долевого строительства требования об оплате неустойки (пеней), согласно п.3.9. настоящего Договора последний обязуется их оплатить в срок указанный в требовании.

3.9. Участник долевого строительства имеет право на получение Машиноместа в собственность после ввода объекта в эксплуатацию, и только после полной оплаты стоимости Машиноместа в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 3.9.1. настоящего Договора.

4. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства для оформления в собственность Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – август 2020 года.

Стороны условились, что при возникновении обстоятельств, влияющих на своевременную сдачу, срок изменяется, но не более чем на 5 месяцев. Застройщик направляет информацию об этом Участнику за 2 месяца с условием уведомления о причинах, влияющих на своевременную сдачу.

4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.2.5. настоящего Договора, Застройщик в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», имеет право по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, составить односторонний акт о передаче, после чего риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит обязательной Государственной регистрации в порядке, установленном законом. Стороны обязуются в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора представить настоящий Договор для государственной регистрации в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

5.2. Все расходы по регистрации настоящего Договора каждая Сторона несет самостоятельно. Все расходы по оформлению права собственности на Машиноместо, указанное в п.1.2. настоящего Договора, несет Участник долевого строительства после исполнения всех своих обязательств и после подписания акта приема-передачи Машиноместа.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Каждая из Сторон полностью берет на себя расходы по выполнению возложенных на нее обязательств по настоящему Договору.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязуется немедленно известить об этом другую Сторону и сделать все от нее зависящее для устранения нарушения.

6.3. Взаимоотношения и ответственность Сторон, не урегулированные настоящим Договором и споры, возникающие в процессе его исполнения, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. При наличии просроченной задолженности и предъявлении письменной претензии денежные средства, поступающие от Участника, в первую очередь направляются Застройщиком на погашение неустойки (пени), а оставшаяся сумма учитывается Застройщиком в счет оплаты цены Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. При подписании акта приема-передачи Машиноместа строительная готовность подземного гаража-автостоянки следующая:

- несущий каркас – в объеме проекта;
- инженерные и противопожарные системы – в объеме проекта;
- отделка стен потолков и пилонов – в объеме проекта;
- входные двери и въездные ворота – в объеме проекта;
- полы и разметка машиномест – по проекту.

7.2. Свидетельством качества Машиноместа, соответствия его техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, выданное в соответствующем порядке.

7.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что согласно п. 4.11. «СП 113 13330 2012» использование Машиномест автостоянки закрытого типа для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, запрещено.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если они явились следствием причин непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, или наступления обстоятельств о которых Стороны не могли знать заранее, включая военные действия, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, забастовка в отрасли или регионе, принятие органом государственной власти или управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения настоящего Договора а также задержка сроков оплаты участником долевого строительства, предусмотренных настоящим договором.

9.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 9.1. обстоятельств, Сторона настоящего Договора, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств, должна немедленно известить об этом другую Сторону, приложив к извещению соответствующие документы.

9.3. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся в установленном порядке, путем оформления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами и зарегистрированного в установленном порядке при необходимости. Заказчик - Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

10.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»).

в этом случае Участник долевого строительства обязан пригласить уполномоченного представителя Заказчика - Застройщика для безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства не имеет права требовать от Заказчика - Застройщика соразмерного уменьшения цены договора, а так же не имеет права требовать возмещения своих расходов по устранению выявленных недостатков.

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения Заказчиком-Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона №214-ФЗ;

5) в иных установленных Федеральным законом случаях.

Заказчик-Застройщик в случае расторжения Договора по указанным основаниям обязан действовать в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.2.1. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, либо расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не указанным в п. 10,1, 10.2. настоящего договора и не предусмотренным в части 1 статьи 9 Федерального закона 214-ФЗ, Заказчик-Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (десять) от стоимости настоящего Договора, путем их удержания при возврате денежных средств. Возврат денежных средств в этом случае осуществляется только после реализации Машинместа третьему лицу.

10.3. Способ обеспечения исполнения обязательств Заказчика-Застройщика по настоящему договору:

- залог права аренды земельного участка (кадастровый номер 71:30:010215:4061), выделенного застройщику согласно договору аренды земельного участка № 1733974 от 18.08.2017 г. для строительства жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

10.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участникам долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается страхованием в соответствии с действующим Федеральным законом.

10.5. В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Машинместа и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан пригласить представителя Заказчика-Застройщика для фиксации выявленных недостатков, и составления Акта об обнаружении выявленных недостатков, и сроков их устранения.

В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Машинместа и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства не имеет права требовать соразмерного уменьшения цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.6. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, Стороны обязуются принять меры к разрешению их путем переговоров.

10.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней направить друг другу письменное уведомление об этом.

В случае не исполнения одной из Сторон указанной обязанности, корреспонденция (претензии, ответы на них, извещения, вызовы и т.д.), направленная другой Стороной по адресу, указанному в разделе 11 (Реквизиты сторон) настоящего Договора, считается доставленной в день ее поступления в соответствующее почтовое отделение.

10.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой из Сторон, один передается в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Заказчик-Застройщик»:

АО «ВНЕШСТРОЙ»

300001, г. Тула, улица Демидовская плотина, д.27, тел.: (4872) 40-58-62, тел./факс (4872) 42-58-05
ИНН 7105005841, КПП 710501001, р/с 40702810966000002160, в Тульском Отделении №8604 ПАО
Сбербанк г.Тула, к/с 30101810300000000608, БИК 047003608

Генеральный директор

АО «ВНЕШСТРОЙ»

_____ **Афанасьев Николай Петрович**

«Участник долевого строительства»:

_____, дата рождения _____ г., место рождения _____,
гражданство: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ № _____; выдан: _____
_____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____.

_____ / _____ /