

## ДОГОВОР № МГ 0000-0-К00 участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Рязань

две тысячи восемнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз»**, действующее от своего имени и за свой счет, в лице директора Щербакова Николая Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. Термины и определения.

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Нежилое помещение в Доме** – внеквартирная хозяйственная кладовая.

**Объект долевого строительства** - нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме, согласно предварительному описанию объекта долевого строительства (п. 2.2 настоящего Договора), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.2.3. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Проектная площадь Нежилого помещения** – общая площадь Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактическая площадь Нежилого помещения** - общая площадь Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома и/или Нежилого помещения, проведенной по окончании строительства.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Ценовой лист Застройщика** – письменное указание Застройщика о цене 1 (одного) кв.м. проектной площади Нежилого помещения, предлагаемого Застройщиком в качестве объекта долевого строительства. Цена предложения действует до получения следующего Ценового листа Застройщика.

**Стороны настоящего Договора** – Участник и Застройщик, действующий от своего имени.

### Статья 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
Назначение:	Жилое
Этажность:	26
Общая площадь Дома:	44946,1 кв.м.
Материал наружных стен:	Поризованный керамический камень с утеплением минераловатными плитами

Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	«С» - нормальный
Класс сейсмостойкости:	Указанный показатель не требуется

2.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения всех своих обязательств, Участник получает право на оформление в собственность **нежилое помещение (внеквартирная хозяйственная кладовая), строительный номер К\_\_**, находящееся на \_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Дома, расположенного по строительному адресу: Рязанская область, город Рязань, улица Кальная, дом 79 (\_\_-я очередь строительства), находящегося на земельном участке с кадастровым № 62:29:0080098:5556 по адресу: Рязанская область, город Рязань, мкр. Кальное (Советский район) (далее – «Нежилое помещение»).

2.2.1. Основные проектные характеристики Нежилого помещения:

Наименование:	Описание:
Назначение:	Нежилое помещение
Этаж:	
Проектные площади (кв.м.)	
Площадь Нежилого помещения:	

2.2.2. Расположение и конфигурация Нежилого помещения указаны на плане, прилагаемом к Договору.

2.2.3. Нежилое помещение передается Участнику в следующем состоянии:

- установлена входная металлическая дверь;
- бетонная подготовка пола.

2.2.4. Адрес, номер, площадь Нежилого помещения будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома и Нежилого помещения.

2.3. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном земельном участке, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе путем образования новых земельных участков.

2.4. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору – залог в порядке, установленном статьями 13 - 15 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 – «Закон»).

### Статья 3. Цена Договора и порядок расчетов.

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. проектной площади Нежилого помещения \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, включающей в себя стоимость услуг Застройщика.

Сторонами согласовано, что Цена Договора включает в себя в том числе возмещение расходов Застройщика на строительство Дома (включая основные обязательства и проценты по кредитным, заемным средствам, привлеченным для осуществления указанных расходов), понесенных им до и после заключения настоящего Договора.

3.2. Цена 1 (одного) кв.м. площади Нежилого помещения (соответственно проектной или фактической) по настоящему Договору включает в себя стоимость услуг Застройщика в размере 500 (пятьсот) рублей.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

3.3. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ 20\_\_ года;

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в связи с разницей между фактической и проектной площадью Нежилого помещения.

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

### **4.1. Участник обязан:**

4.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора.

4.1.2. Принять от Застройщика Нежилое помещение путем подписания Акта приема-передачи.

4.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Нежилое помещение не производить в нем ремонтных отделочных работ, работ по перепланировке и переустройству.

4.1.4. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов.

4.1.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Нежилое помещение с целью эксплуатации и ремонта инженерных сетей и коммуникаций общего пользования, находящихся в Нежилом помещении. За последствия неисполнения данной обязанности Участник несет полную ответственность, в том числе за причиненный материальный ущерб третьим лицам и (или) Застройщику.

4.1.6. Выполнять все указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора.

4.1.7. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

### **4.2. Застройщик обязан:**

4.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

4.2.2. Контролировать и требовать от Участника выполнения им всех обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Известить Участника о готовности Нежилого помещения к передаче и передать его Участнику.

## **Статья 5. Порядок и срок передачи Нежилого помещения.**

5.1. В срок до «31» декабря 2020 года включительно Застройщик передает Нежилое помещение Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Нежилого помещения. Допускается досрочная передача Нежилого помещения Участнику.

5.2. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Нежилого помещения к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Нежилого помещения. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику.

5.3. При уклонении или отказе Участника от принятия Нежилого помещения по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Нежилого помещения по вине Участника, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

5.4. С момента передачи Нежилого помещения Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Нежилого

помещения несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения.

5.5. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Нежилого помещения, указанный в п.5.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев.

5.6. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

## **Статья 6. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

6.1. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Нежилого помещения, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

6.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае проведения Участником ненадлежащего ремонта Нежилого помещения.

## **Статья 7. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

7.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

7.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения (составления Застройщиком одностороннего Акта).

7.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

7.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

7.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Нежилое помещение в общую долевую собственность или в общую

совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сосособственниками.

7.6. Участник поручает Застройщику оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Застройщика оплатить их в размере 5000 (пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

## **Статья 8. Государственная регистрация права собственности Участника на Нежилое помещение.**

8.1. Право собственности Участника на Нежилое помещение возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Нежилое помещение у Участника возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение

8.2. Участник настоящим Договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

Для исполнения Застройщиком данного поручения Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, а также оплатить услуги Застройщика в размере 4000 (четыре тысячи) рублей, в том числе НДС 18%, не позднее первого платежа по Цене Договора. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Застройщик обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Нежилое помещение.

## **Статья 9. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

9.3. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

9.4. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

9.5. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

9.6. Если в Нежилом помещении были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Нежилого помещения, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

## **Статья 10. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

10.3. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

10.4. 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.

## **Статья 11. Заключительные положения.**

11.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

11.2. Уведомление одной Стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая Сторона докажет об отправлении какого-либо письменного сообщения по обозначенному в договоре адресу через отделение почтовой связи, либо вручении сообщения второй Стороне. Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником такого сообщения по каким-либо причинам, независимым от Застройщика.

11.3. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством

11.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

11.5. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Нежилого помещения.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

### УЧАСТНИК:

Дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_  
Паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года,  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Моб. телефон: +7 ( \_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

### ЗАСТРОЙЩИК:

#### Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз»

Юридический адрес: 390502, Рязанская область, Рязанский район, с. Подвязье, ул. Садовая, дом 9

Почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Кудрявцева, д. 56

ОГРН 1106215000418, ИНН/КПП 6215024154/621501001

#### Банковские реквизиты ЗАСТРОЙЩИКА:

*(для перечисления платежей по Договору)*

#### Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз»

ОГРН 1106215000418, ИНН/КПП 6215024154/621501001

р/с 40702810400400001757 в Рязанский филиал ТКБ БАНК ПАО г. Рязань

к/с 30101810200000000794, БИК 046126794

Директор ООО «Деловой союз»

\_\_\_\_\_  
Н.В. Щербаков

М.П.