

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве нежилого помещения

Воронежская область, Рамонский район, с.Ямное

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВИТ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора-руководителя обособленного подразделения в Воронежской области СОБОЛЕВОЙ Ларисы Викторовны**, действующего на основании доверенности от 03 марта 2017 года, с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими силами построить нежилое помещение (гаражный бокс) по адресу: _____, кадастровый номер земельного участка _____, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Участнику гаражный бокс** (далее – **Объект**), расположенный под условным номером _____, общей проектной площадью _____ кв.м., а **Участник**, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять **Объект** при наличии разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию. **Объект** обозначен красным цветом на плане, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору.

Строительство наружных стен, осуществляется из кирпича, перекрытия из сборных железобетонных многопустотных плит, класс энергоэффективности – А. Сейсмичность территории участка строительства согласно техническому отчету ООО «ИнжГеоПлюс», составляет менее 6 баллов. Осуществление мероприятий по оценке сейсмостойкости осуществляется при показателе сейсмичности более 6 баллов.

1.2. По настоящему договору **Участник** вносит **Застройщику** денежные средства, указанные в разделе 2 **Договора**, а **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта**. По окончании строительства и ввода **Объекта** в эксплуатацию **Застройщик** передает **Объект Участнику**.

1.3. **Объект** вводится в эксплуатацию без отделки, при этом производятся следующие работы: установка ворот, электромонтажные работы для освещения **Объекта**, пол остается земляной.

1.4. Строительство **Объекта** осуществляется на основании Разрешения на строительство _____

Объект свободен от прав третьих лиц, не состоит под арестом, в споре, в залоге, не имеет иных обременений.

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

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора составляет _____.

2.2. 95 (Девяносто пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются **Застройщиком** на возмещение затрат на строительство **Объекта**, 5 (Пять) процентов денежных средств от Цены Договора направляются на оплату услуг **Застройщика**.

2.3. Цена Договора, остается неизменной до момента окончания исполнения **Сторонами** обязательств по Договору в случае полной и единовременной оплаты по Договору и составит _____ рублей, из которых:

2.3.1. _____ рублей **Застройщик** расходует на возмещение затрат на строительство **Объекта**.

2.3.2. _____ рублей расходуются на содержание **Застройщика**.

2.4. Участник долевого строительства оплачивает собственными средствами _____ рублей наличными в кассу **Застройщика** или безналичным платежом на расчетный счет **Застройщика** в течении 5 банковских дней после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

2.5. Оставшиеся _____ рублей за счет собственных средств до _____ года, наличными в кассу **Застройщика** или безналичным платежом на расчетный счет **Застройщика**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, указанные в п.2 по целевому назначению - на строительство **Объекта**.

3.1.2. Сообщать **Участнику** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству **Объекта**.

3.1.3. Завершить строительство и обеспечить сдачу **Объекта** до _____. В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный **Договором** срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора** в части увеличения сроков окончания строительства.

Изменение предусмотренного **Договором** срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Передать **Объект Участнику** (третьим лицам, кому **Участник** уступил право требования на **Объект**) по Акту приема-передачи в срок не позднее _____. **Застройщик** вправе завершить строительство и передать **Объект** (п. 1.1.) **Участнику** по акту приема-передачи раньше предусмотренного **Договором** срока.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Принять **Объект** по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1.4 **Договора**.

3.2.2. **Участник** вправе уступить право требования на **Объект** третьим лицам.

3.2.3 **Участник** вправе использовать **Объект** в соответствии с его назначением.

3.2.4. Право собственности на **Объект** возникает у **Участника** с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Участник (третьи лица, кому **Участник** уступил право требования на **Объект**) не вправе разрабатывать грунт для устройства каких-либо сооружений в гаражных боксах (техническая или смотровая яма, погреб и т.п.) ближе 1 м. от стен и глубиной более 1,5 м. от уровня пола гаражного бокса.

4. КАЧЕСТВО. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества передаваемого **Объекта** является выполнение в полном объеме и с должным качеством перечня работ, указанных в п.1.3 Договора.

4.2. Гарантийный срок на **Объект** составляет 5 лет с момента ввода **Объекта** в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки капитального строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта** и подписании Акта приема-передачи **Объекта**, должны быть устранены **Застройщиком** за свой счет в девяностодневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника** об этих недостатках.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

5.1. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Участник долевого строительства вправе в любое время до выхода разрешения о вводе **Объекта** в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию **Застройщика** так же в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд по месту нахождения **Застройщика**, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику** в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают **Сторону**, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств в натуре.

7.4. Ответственность **Сторон** в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. **Стороны** по настоящему **Договору** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по **Договору**, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт-событие. **Сторона**, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, **Стороны** имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть **Договор** до истечения срока его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Стороны** обязаны в течение 10 дней письменно извещать друг друга.

9.2. Все приложения, изменения и дополнения оформляются **Сторонами** в письменной форме и являются неотъемлемой частью **Договора**.

9.3. Любая информация о предмете и условиях **Договора** является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий **Договор** составлен на трех листах в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ВИТ-СТРОЙ»

г. Санкт-Петербург, Вознесенский просп., д.20, лит. А, пом. 1Н

адрес для почтовой корреспонденции: 396005, Воронежская обл., Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Советская, д. 1-а

тел.: (47340) 4-97-37

ИНН 7842475456, КПП 783801001

Расчетный счет 40702810820510005285 в Филиале № 3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж, к/сч 30101810100000000738, БИК 042007738.

Директор – руководитель обособленного подразделения _____ Л. В. Соболева

Участник долевого строительства:
