**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ 9/\_\_\_-У\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Владивосток** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Актив»,** именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»,** в лице генерального директора **Нахтигаля Анатолия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, */\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/,* именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»,** с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Жилые здания со встроенными помещениями обслуживающего назначения и многоярусной парковкой в районе дома №180 по Проспекту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке»** и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.
	2. Строительство объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050053:85, общей площадью 12 530 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: нежилое строение, лит. Б. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт 100-летия Владивостока, дом 180.

Строительные конструкции многоэтажной автостоянки открытого типа – монолитный железобетонный каркас, состоящий из колонн и балок перекрытия, жестко соединенных с колоннами в обоих направлениях. Кровля – плоская, эксплуатируемая, покрытие из наплавляемого рулонного битумно-полимерного материала.

Основные технико-экономические показатели объекта: общая площадь многоярусной автостоянки – 8757,4 кв.м.; количество этажей – 5; вместимость автостоянки – 250 машино-мест.

Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – 6 баллов по СП 14.13330.2011 СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах».

* 1. **Объект долевого строительства – нежилое помещение** (далее – **машино-место**), согласно проектной документации, представляют собой: **машино-место, расположенное на \_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_, на отметке +\_\_,\_\_0, условный номер машино-места \_\_\_\_. Размер машино-места: \_\_\_\_\_\_\*\_\_\_\_\_\_ мм.**

1.4. Срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ машино-места УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – не позднее **30 июня 2019 года**.

1.5. Предполагаемый срок введения Жилого дома в эксплуатацию – **I квартал 2019 года.**

* 1. Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план расположения машино-места (Приложение № 2).
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. Из них: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей составляет возмещение затрат на строительство машино-места, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей составляет стоимость услуги ЗАСТРОЙЩИКА.
	2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ стоимость договора, указанную в п. 2.1. следующим образом: денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора*в управлении Росреестра по Приморскому краю* путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3. Датой оплаты считается  дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

*2.4. Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю.*

2.5. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади машино-места по отношению к проектной площади машино-места. Фактическая площадь машино-места устанавливается в соответствии с данными технической инвентаризации.

2.6. Если фактическая площадь машино-места в соответствии с обмером органов технической инвентаризации больше проектной, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

2.7. Если фактическая площадь машино-места в соответствии с обмером органов технической инвентаризации меньше проектной, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.8. Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью машино-места по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.9. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными в полном объёме с момента зачисления денежных средств в соответствии с Договором на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

2.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.1.3. По письменному требованию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

3.2.1.Произвести оплату Цены Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.2.2. Произвести оплату Цены Договора при досрочной передаче Объекта долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.2.4. С момента принятия по акту приема-передачи Объекта долевого строительства участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе;

3.2.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.2.6. Уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

*3.2.7. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА п. 2.4., он обязуется компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ сумму подлежащих взысканию с ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций, связанных с этим нарушением, в течение 10 дней с момента вынесения в отношении ЗАСТРОЙЩИКА протокола об административном правонарушении.*

3.3. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа ЗАСТРОЙЩИК вправе начислить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе начислить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

5.2. Настоящим договором допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК обязуется уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора и пени за просрочку платежей.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

5.5. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего договора.

5.6. В случае выявления недостатков при передаче Объекта долевого строительства, оформленных актом о несоответствии объекта долевого строительства требованиям условий договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с указанием конкретных несоответствий вышеуказанным требованиям, и в случае отказа УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства до устранения выявленных недостатков, Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в разумный срок.

Об устранении недостатков и необходимости принятия Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомляется на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Ответственность за получения уведомления по указанному адресу электронной почты лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

С момента получения уведомления об устранении недостатков и необходимости принятия Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента составления одностороннего акта.

**6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ (залогодателем) обязательств по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта долевого строительства принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ право собственности на земельный участок и строящийся на этом участке объект незавершенного строительства.

7.2. Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в случаях предусмотренных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

2) уплата УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафы, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами.

7.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи несет ЗАСТРОЙЩИК.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (Машино-места), а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или с момента составления одностороннего акта в случаях, предусмотренных п. 5.7. договора) независимо от наличия или отсутствия у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

10.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и один для Управления Росреестра по Приморскому краю.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Актив»

ИНН 2537125230 КПП 253701001 ОГРН 1162536062831

Юридический адрес: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36

Почтовый адрес: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36

Тел.: (423) 201-7-201

Р/счет 40702810250000017706

Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Хабаровск

К/счет 301 018 106 000 000 00 608

БИК 040813608

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.В. Нахтигаль/

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Исп. Моисеенко М.П.

тел. 8 (423) 201-7-201