ДОГОВОР №\*\*/2

***об участии в долевом строительстве***

***подземной автостоянки***

***г. Курск «\*\*» \*\*\*\*\*\* 2017 года***

**Общество с ограниченной ответственностью «Компания инновационного строительства»**, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора Константинова Владимира Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и участник долевого строительства **\*\*\*\*\***, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а при совместном упоминании **"Стороны"**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Предметом настоящего Договора является привлечение денежных средств **Дольщика** для долевого строительства монолитно-кирпичного 14-16-ти этажного жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Кати Зеленко в г.Курске в части нежилых помещений подземной автостоянки, не входящих в состав имущества участников долевого строительства жилого дома (далее по тексту «Объект»).

1.2. **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить Объект в соответствии с требованиями строительных норм и правил для подземных автостоянок и проектной документацией, в объемах согласно п.2.1.2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **Дольщику:**

* **Машино-место** **№\*\*,** проектной площадью \*\*\*\* кв.м (размеры 6,0х\*\*м),в подземной автостоянке, предназначенное для манежного хранения автомобилей, расположенное на отметке \*\*\*\*\* в 3-й очереди строительства Объекта, именуемое в дальнейшем «Машино-место».

1.3. **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять вышеуказанное Машино-место при наличии у **Застройщика** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.4. Настоящий Договор заключается в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. **Застройщик** обязан:

2.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных работ по объекту согласно проектной документации, включая иные работы, необходимые для ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе за счет денежных средств, полученных от **Дольщика**.

2.1.2. Передать **Дольщику** Машино-место в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ, согласно проекту:

* окраска ВД краской стен, в т.ч. пожарных выходов;
* внутренняя разводка электросетей с установкой этажных электрощитов и приборов учета электроэнергии;
* монтаж светильников, выключателей, розеток и указателей выхода;
* монтаж секционных подъемных ворот въезда на автостоянку;
* монтаж металлических дверей пожарных выходов;
* графическое изображение на полу автостоянки границ Машино-места с указанием номера.

Выполнение других работ не входит в сумму Договора и производится **Дольщиком** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Машино-места.

2.1.3. Обеспечить ввод в эксплуатацию 3-й очереди строительства Объекта в IV квартале 2017 г. При этом **Застройщик** вправе ввести в эксплуатацию 3-ю очередь строительства Объекта как на 2 месяца раньше, так и на 2 месяца позже указанного срока.

2.1.4. Использовать денежные средства, полученные от **Дольщика**, по целевому назначению – на строительство Объекта в соответствии с проектной документацией.

2.1.5. Передать **Дольщику** Машино-место по акту приема-передачи в течение 60-ти дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии исполнения **Дольщиком** своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. **Застройщик** имеет право:

2.2.1.Самостоятельно организовывать и осуществлять строительство Объекта.

2.2.2. Требовать от **Дольщика** выполнения их обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. **Дольщик** обязан:

2.3.1. Уплачивать денежные средства на строительство Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.2. После получения извещения от **Застройщика** об окончании строительства принять Машино-место от **Застройщика** по акту приема-передачи в соответствии с п.п. 2.1.2, 2.1.5 настоящего Договора.

2.3.3. Оплатить расходы необходимые для регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Курской области.

2.3.4. Оплатить расходы необходимые для оформления регистрации права собственности на Машино-место.

2.4. **Дольщик** имеет право:

2.4.1. Получать от **Застройщика** по запросу необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

2.5. После регистрации права собственности на Машино-место в соответствии с Гл.6 Жилищного Кодекса РФ **Дольщику** принадлежит соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников нежилых помещений подземной автостоянки: коридор, лестничные клетки, площадки разворотные, технические помещения, инженерное оборудование, венткамеры, электрощитовые.

**3. Цена Договора**

3.1. Цена Договора составляет \*\*\*\* (\*\*\*\*) рублей, в т.ч. НДС – нет.

3.2. Оплата цены Договора производится до \*\*\*\*\*, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Курской области.

3.3. Цена Договора включает в себя:

3.3.1. Стоимость Машино-места с устройством мест общего пользования: устройство фундамента свайного с монолитным ростверком и монолитного каркаса автостоянки; устройство монолитных колонн и перекрытия; заполнение стен бетонными блоками с облицовкой кирпичом; монтаж секционных подъемных ворот въезда на автостоянку; монтаж металлических дверей пожарных выходов; внутренняя разводка электросетей с установкой этажных электрощитов и приборов учета электроэнергии; монтаж светильников, выключателей, розеток и указателей выхода; окраска ВД краской стен и побелка потолка помещений автостоянки, в т.ч. пожарных выходов; устройство вентиляции согласно проекту.

3.3.2. Затраты **Застройщика**, связанные: с выкупом, арендой земельных участков и строений, расположенных на территории строящегося Объекта; переселением жителей домов, подлежащих сносу; со строительством и безвозмездной передачей доли жилья Комитету по управлению муниципальным имуществом г.Курска; любые иные затраты по оформлению договоров об участии в долевом строительстве, купли-продажи, регистрацией договоров, права собственности и иные средства, связанные с переселением жителей домов и построек подлежащих сносу; затрат на оформление исходно-разрешительной документации, проектно-изыскательской работы; затраты по подготовке стройплощадки к строительству, затраты по строительству, в т.ч. на получение лимитов за энергоресурсы; затраты на получение технических условий по подключению Объекта к сетям, на развитие инженерных сетей и инфрастуктуры города в соответствии с техническими условиями; затраты **Застройщика** на обслуживание Объекта в строительный период, страхование, рекламу, консультационно-юридические услуги, уплату арендных платежей; затраты связанные с благоустройством и озеленением Объекта; все иные затраты, связанные с возведением Объекта и вводом его в эксплуатацию. Если по окончанию строительства и проведения взаиморасчетов в распоряжении Застройщика останутся не использованные средства, они считаются его дополнительным вознаграждением.

**4. Гарантийный срок.**

4.1. Качество Машино-места, которое будет передано **Застройщиком** **Дольщику** по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Объект, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. Гарантийный срок для Объекта составляет пять лет.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года.

**5**. **Ответственность Сторон и досрочное расторжение Договора**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с ФЗ №214 от 30.12.2004г.

**6.Форс-мажор**

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, - освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

6.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельствам форс-мажор, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указание обстоятельства как форс-мажорные.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6-ти месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

6.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей свои обязательства.

**7. Разрешение споров**

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в судебные органы в соответствии с законодательством РФ.

**8. Прочие условия**

8.1. **Застройщик** гарантирует, что права на передаваемое **Дольщику** Машино-место в Объекте не заложены, не переданы каким-либо иным способом третьим лицам. Передаваемое **Дольщику** Машино-место в споре и под арестом не состоят.

8.2. **Дольщик** имеет право в соответствии с действующим законодательством уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном [Гражданским кодексом](http://base.garant.ru/10164072/25/#block_388) Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор подлежит обязательной регистрации в Управлении Росреестра по Курской области.

8.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

8.5. Если одно или несколько положений настоящего Договора становятся недействительными, действие всех остальных положений Договора не прекращается. Недействительные положения заменяются новыми, максимально близкими по содержанию и смыслу.

8.6. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор заключен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**9. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО «Компания инновационного**  **строительства»**  305001, г. Курск, ул. Добролюбова,15А  тел: (4712) 39-61-53, факс: (4712) 39-61-59  ОГРН 1024600962066,  ИНН 4632015143, КПП 463201001  Р/с 40702810333000007228  в отделении №8596 Сбербанка России г.Курск, БИК 043807606  К/с 30101810300000000606  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.М. Константинов** | **ДОЛЬЩИК**  **\*\*\*\*** года рождения,  паспорт \*\*\*\* выдан \*\*\*,  код подразделения \*\*\*,  зарегистрированн\*\* по адресу: \*\*\*\*  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \*\*\*\*\*\*\*** |