

ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве жилья

Российская Федерация, Республика Северная Осетия-Алания, город Владикавказ
Дата

Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр», (362002, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Ставропольская, 9, ИНН/КПП 1516608130/151301001, р/с 40702810360340000662 Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанк г.Ставрополь, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Таболова Алана Константиновича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____ Российской Федерации., паспорт _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а отдельно именуемые – «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (шестиэтажный, количество подземных этажей 1 и мансардный нежилой) (далее именуемый – «Дом») на земельном участке с кадастровым номером **15:09:0302002:65**, имеющем адресные ориентиры: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, в квартале между ул. Московская, пр. Доватора, ул. Х. Мамсурова, ул. Барбашова, микрорайон 18, позиция 10/1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого участия - квартиру № _____ в указанном Доме (далее – «Квартира»), определенную настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность квартиру.

1.2. Застройщик не позднее «31» декабря 2019 года передает Участнику долевого строительства в собственность квартиру с условным № _____ расположенную в подъезде № _____ на _____ этаже Дома.

1.3. Квартира обладает следующими характеристиками:

1.3.1. Общая площадь квартиры составляет _____ квадратных метра.

1.3.2. Указанная площадь Квартиры в результате возникновения погрешности при проведении строительно-монтажных работ может отличаться от фактической площади, определенной по данным замера бюро технической инвентаризации (БТИ).

1.3.3. Общая площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и после паспортизации Дома может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны.

1.3.4. Застройщик обязуется сдать Квартиру в соответствии с проектом и со следующими техническими условиями:

1.3.4.1. Общестроительные работы подземной части здания с устройством монолитных железобетонных фундаментов.

1.3.4.2. Общестроительные работы надземной части здания:

– стены наружные и внутренние из керамического кирпича, перегородки из пазогребневых гипсовых плит;

– монолитные железобетонные перекрытия;

– лестницы и лестничные площадки из сборного железобетона;

– двери входные металлические;

– крыша – чердачная, скатная, из металлочерепицы;

– окна металлопластиковые.

1.3.4.3. Внутренние инженерные сети: стояки холодной воды, канализации и газа без установки приборов.

1.3.4.4. Электромонтажные работы с установкой счётчиков по Квартирам, без установки осветительных приборов и разводки.

1.4. Участник долевого строительства обязуется:

1.4.1. Установить в каждом помещении (кроме санузлов и ванных) пожарные извещатели, а в санузле пожарный кран со шлангом после передачи квартиры в собственность Застройщиком.

1.4.2. Установить автономное отопление (оборудование и материал) и горячего водоснабжения, а также квартирные приборы учета за счет собственных средств после передачи объекта долевого участия в собственность Застройщиком.

1.4.3. Произвести утепление наружных стен с внутренней стороны эффективным утеплителем толщиной 50 мм с последующей отделкой.

1.4.4. При устройстве индивидуального отопления использовать для забора воздуха отопительного котла специально подготовленное отверстие, выходящее на фасад Дома, а для вывода воздуха – вентиляционный канал.

1.4.5. Внести денежные средства в размере, в порядке и в сроки, установленные разделом 4 Договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию Дома, принять Квартиру в собственность.

1.5. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в соответствии с требованиями строительных норм и правил и передать Квартиру Участнику долевого строительства.

2. Правовое основание и обеспечения Договора

2.1. Основанием для заключения и обеспечением исполнения Договора являются:

2.1.1. Разрешение на строительство от 16.10.2017 г. № Ru15-3-188-2017, выдано Администрацией местного самоуправления г. Владикавказа Республики Северная Осетия-Алания.

2.1.2. Договор аренды земельного участка № 4122 от 06.02.2012 г., Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.08.2012 г., Соглашения об изменении договора аренды земельного участка от 06.02.2012 г. № 4122 от 12.04.2016 г.

2.1.3. Проектная декларация размещена на сайте www.ss-15.ru. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией.

2.2. Договор заключается для урегулирования взаимоотношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента государственной регистрации Договора в учреждении, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства право аренды на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Дома и строящийся на этом земельном участке Дом.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

3. Гарантия качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.3.3. Договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Квартиры составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.1.1. Сумма денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (Цена Договора), составляет _____ (прописью) рублей.

4.1.2. Размер и сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в соответствии с Договором, подлежит изменению только в соответствии с Договором либо по соглашению Сторон.

4.1.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путём внесения соответствующих сумм платежей в счёт Цены Договора на расчётный счёт Застройщика либо наличными деньгами в кассу Застройщика в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В случае изменений Графика внесения платежей по инициативе Участника долевого строительства (изменение сумм или сроков очередных платежей) все расходы, связанные с государственной регистрацией изменений Договора, несёт Участник долевого строительства.

4.1.4. Просрочка внесения платежа в счёт цены Договора в течение более чем три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора.

4.1.5. Фактическая площадь квартиры уточняется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома в соответствии с обмерами, произведёнными организацией технической инвентаризации (БТИ).

5. Передача Квартиры

5.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 1.2. Договора. При досрочном вводе Дома в эксплуатацию допускается соответствующее досрочное исполнение Сторонами обязательств по передаче и приёмке Квартиры.

5.2. Конструктивные решения Дома:

- общая площадь многоквартирного дома 7303,5 кв.м.;
- фундаменты - перекрестные ленточные, железобетонные монолитные с арматурными выпусками для стен подвала;
- стены подвала – бетонные монолитные;
- в местах соприкосновения стен подвала с грунтом предусмотрена обмазочная битумная гидроизоляция;
- поэтажные перекрытия, покрытия – монолитные железобетонные;
- конструктивная схема жилого дома разработана согласно требованиям норм для расчетной сейсмичности 8 баллов:
 - здание жилого дома решается по жесткой бескаркасной схеме, с несущими наружными и внутренними кирпичными стенами комплексной конструкции, усиливаемыми армированием и монолитными железобетонными включениями, и с железобетонными рамами, заменяющими участки стен;
 - кладка несущих стен - 1-й категории по сопротивляемости сейсмическим воздействиям;
 - помимо продольных наружных стен предусматривается одна продольная внутренняя стена;
 - шаг поперечных стен не превышает значения 15 м, нормируемого СП 14.13330.2014 для расчетной сейсмичности 8 баллов; выступ стен в плане не превышает значения 1 м, нормируемого СП 14.13330.2014 для расчетной сейсмичности 8 баллов;
 - крыша над мансардой – скатная, в виде холодного чердака по деревянной стропильной системе. Покрытие над чердаком - из листов металлочерепицы по деревянной обрешётке 140x25(h) мм с шагом 350 мм, с антиконденсатной пленкой «Ютакон» (или аналог);
 - стропильная система – деревянная, шаг стропил 800 мм; стропильные ноги сечением 50x250 и 2x(50x250) мм; лежни – 70x250 мм, мауэрлат - 100x100; стойки, прогоны – 50x150 и 100x100 мм. Элементы стропильной системы выполняются по типу с.2.160-6с вып.1. Несущие элементы стропильной системы анкерятся в монолитную железобетонную обвязку. Стропильная система выполняется из сухой древесины сосновых пород, антисептированной и обработанной огнезащитным составом;
 - стены наружные представлены конструкцией состоящей из внутреннего слоя 380 мм из кладки керамического кирпича, оштукатуренного с внутренней стороны известково-цементно-песчаным раствором, и облицовочного слоя из лицевого кирпича толщиной 120 мм;
 - по степени надежности электроснабжения жилой дом относится к потребителям III категории, класс энергоэффективности «С»- нормальный.

5.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- стены наружные и внутренние из керамического кирпича, перегородки из пазогребневых гипсовых плит;
- монолитные железобетонные перекрытия;
- с установкой входной металлической двери, оконных блоков из металлопластика;
- с установкой квартирного щитка (комбинированного) с автоматическими выключателями и счетчиком потребляемой электроэнергии, подключенных к этажным распределительным щиткам;
- с стояками хозяйственно-бытовой канализации и холодной воды;
- с стояком газа, с установкой термозапорного и отключающего кранов на вводе в квартиру;
- с индивидуальным газоходом для установки индивидуального газового теплогенератора (котла).

5.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Требование об изменении Договора в отношении срока передачи Квартиры может быть заявлено Застройщиком в суд после получения отказа Участника долевого строительства на предложение изменить Договор либо неполучения ответа в пятнадцатидневный срок.

5.5. Передача Застройщиком Квартиры и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

5.6. Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Срок начала передачи Квартиры наступает со дня, следующего за получением Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.7. Застройщик за 15 (пятнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства.

5.8. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня наступления срока, указанного в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры к передаче обязан приступить к приёмке квартиры.

5.9. При уклонении или безосновательном отказе Участника долевого строительства от приёмки Квартиры в предусмотренный Договором срок Застройщик по истечении месяца со дня, предусмотренного уведомлением Застройщика о готовности Квартиры для передачи её Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры.

При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры признаётся перешедшим со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора

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

6.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок.

6.1.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

6.1.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по причинам, указанным в пункте 6.1 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены настоящего Договора.

6.3. В случае расторжения Договора в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Участником долевого строительства (пункты 4.1.4 и 4.1.5 Договора), Застройщик имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке.

Денежные средства, уплаченные Застройщику Участником долевого строительства, после расторжения Договора подлежат возврату в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 6.1 Договора, денежные средства, уплаченные Застройщику в счёт Цены Договора, подлежат возврату Участнику долевого строительства в следующем порядке:

Возврат денежных средств производится в течение 10 (десяти) рабочих дней после реализации Квартиры, бывшей предметом настоящего Договора, или прав на неё третьим лицам и фактического получения денежных средств по сделке с третьими лицами. Если третьи лица производят оплату Квартиры или прав на неё частями, то возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком пропорционально фактически полученным Застройщиком от третьих лиц средствам. При этом Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какой-либо дополнительный ущерб в связи с расторжением Договора.

7. Обязанности сторон

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

7.1.2. Осуществить все необходимые организационные и технические мероприятия по строительству дома в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

7.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок, установленный Договором по акту приема-передачи (Передаточному акту).

7.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и равно с ним связанного права общей долевой собственности на имущество Дома.

7.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Дома в соответствии с проектной документацией.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Внести денежные средства в сумме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

7.2.2. В срок, установленный Договором, принять Квартиру у Застройщика.

7.2.3. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования по Договору.

7.2.4. По получении сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и наличии разрешения на ввод его эксплуатацию приступить к принятию Квартиры в предусмотренный Договором срок.

7.2.5. При предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства Дома и передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

7.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

8. Уступка прав требования по Договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. О переходе прав по Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме (заказным письмом с уведомлением о вручении) уведомить застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

8.4. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Ответственность Сторон по Договору

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона, не исполнившая или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несёт перед другой Стороной ответственность, установленную Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными актами Российской Федерации, в том числе, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и федеральным законодательством неустойки, штрафы, пени и возместить причинённые убытки в полном объеме.

9.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до её передачи Участнику долевого строительства несёт Застройщик.

9.3. Нарушение условий Договора признаётся Сторонами существенным, когда одна из Сторон его допустила действие и/или бездействие, которое влечёт для другой Стороны такой ущерб, что дальнейшее действие Договора теряет смысл, поскольку эта Сторона в значительной мере лишается того, на что она рассчитывала при заключении Договора.

9.4. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении Договора.

9.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и иных нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

9.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обязательства.

10. Государственная регистрация права собственности

10.1. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально заверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее десяти рабочих дней после получения такого разрешения.

10.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с настоящим Договором после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками Передаточного акта о передаче Квартиры.

10.3. Государственная регистрация, возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Дома.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартиры является соответствие утвержденной проектной документации строительным нормам. Подтвержденное Актом Государственной приёмочной комиссии о приёмке законченного строительством Дома, оформленным в установленном порядке.

11.2. Выбор управляющей компании, на обслуживание которой будет передан Дом после сдачи в эксплуатацию, входит в компетенцию Застройщика.

11.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключённым с момента такой регистрации.

11.5. Действие Договора прекращается исполнением Сторонами своих обязательств в полном объёме. Действие Договора может быть прекращено по взаимному соглашению Сторон или по решению суда.

11.6. Любые изменения и дополнения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью Договора.

11.7. Соглашения Сторон о прекращении Договора, а также о внесении в Договор изменений и/или дополнений являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществившем государственную регистрацию Договора.

11.8. В случае изменения почтовых или платежных реквизитов Сторон соответствующая Сторона обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае неполученная по прежнему адресу корреспонденция от другой Стороны (письма, уведомления и т.п.) считается полученной адресатом.

11.9. По всем вопросам, не предусмотренным Договором, но прямо или косвенно вытекающим из характера отношений Сторон, последние будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путём переговоров. Если Стороны не достигнут взаимоприемлемого соглашения по спорному вопросу, каждая из Сторон вправе обратиться за разрешением разногласий в суд в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

11.11. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для каждой из сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора).

12. Подписи Сторон

Генеральный директор
ООО «Стройцентр»

Участник
долевого строительства

Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение № 1 – Планировка квартиры № _____

Приложение № 2 – План этажа с указанием местоположения квартиры на этаже.