

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Владикавказ

« 07 » июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТМ» действующее на основании Устава, ИНН 1513054148, КПП 151301001, ОГРН 1151513001969, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Владикавказу РСО-Алания, 24 апреля 2015, находящееся по адресу: РСО-Алания, г.Владикавказ, улица Московская, дом 75, в лице Директора **Кочиева Олега Станиславовича**, именуемое в дальнейшем Заказчик-застройщик многоквартирного жилого дома, с одной стороны и гражданин Российской Федерации **Дзеранова Роза Михайловна**, 01.08.1963 года рождения, место рождения: с. Гизель Пригородного р-на СОАССР, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 90 08 902904, выданный Отделом УФМС России по РСО-Алания в Северо-Западном МО г. Владикавказа 09.04.2009 г., код подразделения 150-005, адрес регистрации по месту жительства: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Владикавказская, д. 46, кв. 19, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, далее **Договор** о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. **«Застройщик»** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных/ заемных и привлеченных средств построить (создать) гаражный комплекс по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Гадиева, д. 77 на земельном участке площадью **4710,0 кв.м. с кадастровым номером 15:09:0031101:31** (далее по тексту-**Объект**) и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать объект долевого строительства – (далее – **Гараж**), в собственность **«Дольщика»**, а **«Дольщик»** обязуется уплатить обусловленные настоящим Договором денежные средства в порядке и на условиях настоящего Договора и принять **Гараж** в собственность при наличии разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

1.2. Характеристики Объекта и **Гаража** в соответствии с проектной документацией.

1.2.1. Характеристики Объекта в соответствии с проектной декларацией:

Вид: здание (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и заглубленной автостоянкой).

Назначение: непромышленное (здание жилищного фонда).

Этажность: 3, 7, 11 этажей, подвальный этаж.

Общая площадь многоквартирного дома: 22985,10 кв.м.

Материал наружных стен: монолитный железобетон, кирпич, газобетон.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: "Нормальный".

Класс сейсмостойкости: Нормальный.

1.2.2 Характеристики Гаража в соответствии с проектной документацией:

Назначение :нежилое помещение

Общая площадь **Гаража**: 2750,43 кв.м., в т.ч:

- Подземный этаж – 2693,45 кв.м;

- 1 этаж - 56,98 кв.м. (эвакуационные лестницы)

Габариты **Машиноместа**: ___ x ___ метров.Площадь _____ кв. м. (нежилое помещение)

Расположение и границы**Машиноместа** в **Гараже** указано на «Плане **Гаража**», на 2 листах, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. **Гараж** передается «Дольщику» готовым к эксплуатации, а именно:

- бетонные полы с обеспылевающей пропиткой;
- стены ж/б/ кирпичные;
- автономные подъемные ворота с электроприводом;
- криволинейная однопутнаякрытая рампа;
- СКУД (система контроля и управления доступом);
- с/у (оборудованный);
- помещение д/уборочного инвентаря;
- горизонтальная двухтрубная система отопления. Отопительные приборы – регистры из гладких труб;
- автоматическая противопожарная защита;
- система электроснабжения;
- приточно-вытяжная вентиляция (общеобменная).

1.4. При принятии «Дольщиком» **Гаража** по передаточному документу у «Дольщика» возникают права и обязанности домовладельца, предусмотренные законодательством РФ.

1.5. «Застройщик» ведет строительство (создание) **Объекта**, а так же привлекает денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) **Объекта**, на основании:

- 1) Права собственности на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), общей площадью 7 205 кв.м, адрес (местонахождение): г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д.2, кадастровый номер: 78:36:0005307:1, о чём в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним «12» сентября 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-39/113/2012-115, Свидетельств о государственной регистрации права серия 78-АЖ№775822, выдано 10.11.2012 года.
- 2) Разрешения на строительство, за №78-03032720-2015, выданного Службой государственной строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (СГСН и Э СПб) 07 апреля 2015 года.
- 3) Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте **www.lanskoe.com** 10 апреля 2015 года. Публикация: в каталоге «Квартиры в строящихся домах» (каталог строящейся недвижимости) № 16 20.04.2015 года.

При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений размещается на сайте компании по вышеуказанному адресу.

1.6. **Гараж** передается "Дольщикам" в совместную собственность. (в случае если Дольщики являются супругами)

2. Сроки строительства (создания) Объекта и передачи Гаража.

2.1. Срок передачи **Гаража** «Дольщику» - III квартал 2018 года, но не ранее оплаты Дольщиком Цены настоящего Договора в полном объеме.

2.2. «Застройщик» вправе досрочно передать «Дольщику» **Гараж**, с обязательным уведомлением «Дольщика» не позднее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты начала передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства по **Объекту**:

- 1) Заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Дольщиком» в настоящем Договоре почтовому адресу;
- 2) С вручением лично под расписку.

2.3. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства **Объекта** и о готовности «Застройщика» передать **Гараж** в собственность, обязан приступить к его принятию в течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения указанного сообщения.

Момент получения «Дольщиком» сообщения, при отправке его по почте, определяется в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена настоящего Договора (цена доли **Гаража**) составляет: _____
(_____)рублей. **Не облагается НДС.**

3.2. «**Дольщик**» обязуется уплатить Цену настоящего Договора следующим образом:

3.2.1. Денежную сумму в размере: _____ (_____)рублей - в срок до истечения пяти рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.2. Денежную сумму в размере: _____ (_____)рублей «**Дольщик**»:

До «__» _____ 20__ года – _____ (_____)рублей;

До «__» _____ 20__ года – _____ (_____)рублей;

До «__» _____ 20__ года – _____ (_____)рублей.

3.3. Оплата цены настоящего Договора (или ее части) производится путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах **Застройщика** в Разделе 10 настоящего Договора. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, дата зачета встречных требований или дата внесения денежных средств в банк для перечисления на расчетный счет **Застройщика**.

3.4. Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3.5. Оплата цены настоящего Договора может быть произведена «**Дольщиком**» любым иным способом, не противоречащим законодательством РФ, согласованным с «**Застройщиком**».

4. Гарантийный срок на Гараж.

4.1. Гарантийный срок на **Объект**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта** устанавливается 5 (пять) лет. Течение указанного гарантийного срока начинается с даты передачи **Гаража** «**Дольщику**».

Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования устанавливается 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа на объекты долевого строительства в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов соответствует установленному изготовителем сроку, гарантийными талонами производителей.

4.2. «**Застройщик**» не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта недвижимости, либо вследствие ненадлежащих отделки/ ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенного как самим «**Дольщиком**», так и собственниками **Гаража**, или привлеченными ими третьими лицами также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3. В случае выявления **Сторонами** недостатков (дефектов), которые препятствуют использованию **Гаража** по назначению, «**Дольщик**» вправе требовать от «**Застройщика**» безвозмездного устранения таких недостатков.

5. Государственная регистрация

5.1. Настоящий Договор и (или) уступка прав требования по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Право собственности «**Дольщика**» на **Гараж (долю в праве собственности)** подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Основаниями для государственной регистрации права собственности «**Дольщика**» на **Гараж (долю в праве собственности)** являются документы, подтверждающие факт создания (постройки) **Объекта** – разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию, Акт приема-передачи **Гаража/ Машиноместа** и документ, подтверждающий исполнение «**Дольщиком**» финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект недвижимого имущества одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности на общее имущество **Объекта** не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

5.3. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу осуществляется **Сторонами** совместно путем подачи в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу соответствующего заявления, с приложением требуемого пакета документов, с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве всеми **Сторонами** настоящего Договора, пропорционально количеству **Сторон**.

При этом «**Дольщик**» обязан представить на государственную регистрацию настоящего Договора все требуемые в соответствии с законодательством РФ заявление и документы.

5.4. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности «**Дольщика**» осуществляется «**Дольщиком**» самостоятельно и за свой счет.

5.5. **Стороны** обязуются предпринять все необходимые меры для обеспечения государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

Для данных целей **Стороны** обязуются представить все необходимые документы и соответствующее заявление в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу в срок до «___» _____ 201_ года.

6. Особые условия.

6.1. Для целей настоящего Договора **Стороны** признают существенными нарушениями качества **Гаража** неустранимые недостатки (дефекты), которые делают **Гараж** не пригодным для использования в качестве места для парковки/ хранения авто/ мото- транспорта.

6.2. Для целей настоящего Договора **Стороны** признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) **Объекта** такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость **Машиноместа** во введенном в эксплуатацию **Объекте** (при сравнении) более чем на **10 (десять)** процентов против стоимости **Машиноместа**, построенного (созданного) в соответствии с изначально предусмотренным проектом.

6.3. Подписывая настоящий Договор «**Дольщик**» дает свое согласие на внесение изменений в части размера и конфигурации мест общего пользования в **Объекте**, связанных с произведенными на этапе строительства **Объекта** перепланировками.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств «**Застройщика**» по уплате неустоек (штрафов, пени), возврату денежных средств при расторжении договора, возмещению убытков и иных выплат, предусмотренных законодательством РФ об участии в долевом строительстве, используемый для строительства (создания) **Объекта** земельный участок кадастровый номер 78:36:0005307:1 и **Объект** считаются находящимися в залоге у «**Дольщика**» (в соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ).

6.5. Уступка права требования по настоящему Договору допускается только с предварительным согласием «**Застройщика**» и оформляется путем заключения соответствующего письменного соглашения цедента и цессионария с «**Застройщиком**». При этом «**Застройщик**» вправе требовать от «**Дольщика**» компенсации своих затрат/ расходов, оплаты дополнительных услуг, связанных с заключением соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору, оформлением такой сделки.

7. Срок действия и расторжение договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и действует до момента полного исполнения **Сторонами** своих обязательств по настоящему Договору.

Действие настоящего Договора распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

7.2. В случае не соблюдения «**Дольщиком**» обязательства, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым без составления каких-либо дополнительных документов со дня, следующего за днем, указанным как срок исполнения обязательства.

При этом «**Дольщик**» не вправе требовать заключения нового договора по цене и на условиях настоящего Договора.

7.3. «**Дольщик**» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

7.3.1. неисполнения «**Застройщиком**» обязательств по передаче **Гаража** в срок, превышающий срок, установленный п.2.1. настоящего Договора, на 2 (два) месяца;

7.3.2. неисполнения «**Застройщиком**» обязательств, установленных п.4.3. настоящего Договора;

7.3.3. существенного нарушения требований к качеству **Гаража**.

7.4. В случае если «**Застройщик**» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке..

7.5. «**Дольщик**» вправе требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

7.5.1. прекращения или приостановления строительства (создания) **Объекта**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок **Гараж/ Машиноместо** не будет передано «**Дольщику**»;

7.5.2. существенного изменения проектной документации **Объекта**, в соответствии с п.6.2. настоящего Договора;

7.5.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав **Объекта** в соответствии с проектной декларацией.

7.6. «**Застройщик**» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

7.6.1. просрочки «**Дольщиком**» оплаты Цены настоящего Договора (любой его части) в течении более чем два месяца;

7.6.2. нарушения «**Дольщиком**» сроков платежей по настоящему Договору более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

7.7. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** от исполнения договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой **Стороне** уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. Ответственность Сторон

8.1. При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, «**Дольщик**» уплачивает «**Застройщику**» неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Кроме того, «**Дольщик**» возмещает «**Застройщику**» в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в соответствии с представленным «**Застройщиком**» обоснованным расчетом.

8.2. При нарушении «**Застройщиком**» срока передачи «**Дольщику**» **Гаража**, «**Застройщик**» уплачивает «**Дольщику**» неустойку в следующих долях ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора: «**Дольщику**» - физическому лицу – 1/150 часть; «**Дольщику**» - юридическому лицу – 1/300 часть.

Кроме того, «**Застройщик**» возмещает «**Дольщику**» в полном объеме причиненные убытки, представленные «**Застройщику**» и обоснованные «**Дольщиком**» надлежащим образом.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, законодательством о защите прав потребителя (если «**Дольщик**» является потребителем), а так же Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.4. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после подписания настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, не зависящих от воли **Сторон**, которые **Сторона** не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

При возникновении таких обстоятельств, **Сторона**, для которой они возникли, обязана в кратчайший разумный срок уведомить контрагента, с приложением документа, подтверждающего наступление таких форс-мажорных обстоятельств, удостоверенного уполномоченным на то государственным органом.

Срок исполнения обязательств соответственно, переносится на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

8.5. При возникновении споров и(или) разногласий при исполнении настоящего Договора, **Стороны** предпринимают меры по их разрешению путем переговоров.

При не достижении соглашения, споры и разногласия решаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Дополнительные условия

9.1. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая **Сторонами** в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться **Сторонами** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному **Сторонами** в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично «**Дольщику**»/ уполномоченному лицу «**Застройщика**» под расписку.

9.2. «**Дольщик**» обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной «**Застройщиком**» в адрес «**Дольщика**», указанный в настоящем Договоре.

При возврате такой корреспонденции «**Застройщику**» в связи с неполучением ее «**Дольщиком**», «**Дольщик**» считается уклоняющимся от исполнения обязательств.

9.3. При уклонении «**Дольщика**» от принятия **Гаража/ Машиноместа** по передаточному документу или при необоснованном отказе «**Дольщика**» от принятия **Гаража/ Машиноместа**, «**Застройщик**» по истечении 1 (одного) месяца со дня начала передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, установленного настоящим Договором или соответствующим уведомлением (при досрочной передаче), вправе составить соответствующий односторонний акт.

При этом риск случайной гибели **Гаража** признается перешедшим к «**Дольщику**» со дня составления указанного одностороннего передаточного акта.

9.4. Настоящий Договор составлен на _____ листах, с учетом Приложения № 1 «_____», в трёх подлинных экземплярах: один – для «**Дольщика**», один – для Управления Росреестра по СПб, один – для «**Застройщика**».

9.5. Все приложения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае подписания обеими **Сторонами** и регистрации их в Управлении Росреестра по СПб в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.6. **Стороны** договорились не принимать во внимание при разрешении споров всю предшествующую заключению настоящего Договора переписку и документы, как утратившие силу.

9.7. Подписанием настоящего Договора «**Дольщик**» подтверждает, что условия настоящего Договора ему понятны, с положениями законодательства РФ о долевом участии в строительстве и с порядком регистрации настоящего Договора и права собственности он ознакомлен, со всем согласен.

Статья 10. Заключительные положения.

10.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения **Застройщика** в виде письменного **Дополнительного соглашения** к Договору, которое вступает в законную силу после его государственной регистрации.

10.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон: один – для **застройщика**, один – для **Участника долевого строительства** и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

11. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Заказчик-застройщик:

ООО «СТМ»

362000, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул.

Московская, 75

ИНН/КПП 1513054148/151301001

р/с 40702810360340000468

в Ставропольском отделении № 5230

ПАО Сбербанк г. Ставрополь,

БИК 040702615

к/с 30101810907020000615

Участник долевого строительства

_____ **Кочиев О. С.**

М.П

_____ **Абаева Мира Казбековна**