

ДОГОВОР № УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. Владикавказ

(дата договора)

Общество с ограниченной ответственностью «Социальное строительство», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Цховребова Чермена Сослановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и (гражданин) Российской Федерации:

(**полное ФИО дольщика**), (именуемый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь 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 Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 0,4000 га. с кадастровым номером № 15:09:0040503:2582, расположенный по адресу: РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Гагкаева, 7 «а». Застройщику принадлежит право аренды земельного участка на основании:

- Договор аренды земельного участка № 150-16 от 30.06.2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по РСО- Алания в ЕГРП за №15-15/001-15/001/100/2016-514/2 от 29 июля 2016 г.;
- Передаточный акт от 30.06.2016 г.;
- Соглашение о передаче прав и обязанностей (перенаем) по договору аренды земельного участка № 150-16 от 16.04.2018 г. зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по РСО- Алания в ЕГРП за №15:09:0040503:2582- 15/001/2018-1 от 26.04.2018 г.

1.2. **Многоквартирный жилой дом** – многоквартирный 9-этажный, жилой дом, состоящий из 2 (двух) корпусов с нежилыми встроенными помещениями на первых этажах общей площадью 13 390,5 кв.м. Материал наружных стен из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), каркас объекта– монолитный железобетонный, материал перекрытий- монолитный, класс энергоэффективности - С, сейсмичность участка - 8 баллов, расположенный по строительному адресу: **РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Гагкаева, 7 «а».**

1.3. **Объект долевого строительства**– Квартира (жилое помещение), состоящая из **(кол-во комнат) комнат(ы)**, расположенная в Многоквартирном доме **в подъезде № , на этаже, №** (условный номер), (основные характеристики, объекта долевого строительства приведены в Приложении №1 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. **Проектная и инвестируемая общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная на дату подписания настоящего Договора в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, с учетом площади помещений лоджий и

балконов. Проектная общая площадь Квартиры в соответствии со строительно-кладочным планом составляет **(площадь общая) кв.м.**

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартиры и площади помещений лоджий и балконов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных кадастровым инженером, и составления технического плана на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее по праву собственности земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства Многоквартирного дома с нежилыми встроенными помещениями на первом этаже, на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет по адресу: www.sotsstroj.ru

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в течении одного месяца передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешение на строительство Ru 15-3-79-2018 от 31.05.2018 г., выданное Администрацией местного самоуправления г. Владикавказа РСО- Алания.

2.4. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: Август 2020 г. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства составляет **(стоимость метра цифрами) (стоимость метра прописью).**

3.2. Проектная инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет **(площадь общая) кв.м.,** что составляет денежную сумму в размере **(стоимость договора цифрами) (стоимость договора прописью)** (НДС не облагается).

3.3. В цену настоящего Договора входит стоимость: остекление наружных оконных проемов пластиковыми стеклопакетами с установкой подоконных досок, установка входной металлической двери, устройство внутриквартирных перегородок, ввод

электрического кабеля, отвод от стояка холодного водоснабжения, отвод канализационного стояка, отвод газового стояка.

Объект вводится в эксплуатацию, и передается без электрической разводки, без штукатурки внутренних стен, без устройства стяжки полов, без чистовой отделки, без побелки, покраски, межкомнатных дверей, чистых полов, без розеток, выключателей, санитарно-технических приборов, без котла и системы отопления.

3.4. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; стоимость земельного участка; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство.

3.5. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства (получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию). Окончательный расчет вознаграждения определяется экономией, полученной в результате эффективной организации ведения строительства и рассчитывается как разница между всеми привлеченными на реализацию данного проекта финансовыми ресурсами на долевое строительство и фактически произведенными затратами, которые составляют инвентарную стоимость законченного строительством Многоквартирного дома. В случае отсутствия такой экономии вознаграждение Застройщика ограничивается размером, определенном в абзаце 1 настоящего пункта.

3.6. Использование денежных средств Участника долевого строительства, на погашение ранее полученных займов и процентов по ним, считается целевым использованием, так как займы были целенаправленно использованы на строительство Многоквартирного дома.

3.7. В случае, если по результатам проведения обмеров кадастровым инженером фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную/инвестируемую площадь, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в п.3.2. настоящего договора подлежит увеличению. При этом Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую исходя из цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, и размера площади, превысившей размер проектной/инвестируемой площади, установленной в п. 1.4. настоящего Договора, Рассчитанную в соответствии с настоящим подпунктом сумму Участник обязан уплатить Застройщику.

3.8. В случае, если по результатам проведения обмеров кадастровым инженером фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше величины проектной/инвестируемой площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в п.3.2. настоящего договора подлежит уменьшению. При этом Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую исходя из цены одного квадратного

метра площади Объекта долевого строительства и размера площади, на которую уменьшился размер проектной/инвестируемой площади, установленной в п. 1.4. настоящего Договора. Рассчитанная в соответствии с настоящим подпунктом сумма учитывается при окончательных расчетах Участника с Застройщиком.

3.9. В случае возврата части суммы Цены Договора по перерасчету, Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием реквизитов для перечисления денежных средств, но в любом случае, не ранее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае доплаты Цены Договора по перерасчету Участник производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены Договора в данном случае не требуется.

3.10. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.11. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по государственной регистрации настоящего договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в платежном поручении должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома», с указанием номера настоящего договора, даты заключения и указания оплачиваемого месяца по графику платежей или вносит их в кассу Застройщика.

4.2. Факт оплаты Участником Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, или приходными ордерами (иными документами), выданными Застройщиком Участнику при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера (иного документа), подтверждающего внесение денежных средств в кассу.

4.3. Оплата Цены Договора производится Участником в следующие сроки и следующем порядке:

(график платежей таблица с количеством)

Участник вправе оплатить Цену долевого строительства досрочно.

4.4. В случае нарушения Участником графика платежей указанного в п. 4.3. настоящего договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае просрочки внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.3. Застройщик, в течение одного месяца с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершённом строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.5, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.5. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора.

5.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.2., в соответствии, с графиком платежей, установленный в п.4.3. настоящего Договора.

5.2.2. Участник имеет право только после согласования с Застройщиком, продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, только в случае полной оплаты Цены Договора. Участник обязуется за 3 (три) рабочих дня до момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика о намерении оформления указанного соглашения.

5.2.3. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник не имеет права производить перепланировку и какие-либо ремонтные работы в Квартире.

5.2.4. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в течение одного месяца с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты 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 передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.5. Риск случайного повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

6.7. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение настоящего договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания соглашения о расторжении Договора, за исключением случаев, указанных в п. 7.2. настоящего договора.

7.2. Односторонний отказ сторон от исполнения настоящего договора возможен только в случае и порядке, предусмотренные 214-ФЗ. В данном случае настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника, за исключением случая указанного в п. 7.2. настоящего договора, Застройщик при возврате денежных средств оплаченных участником по настоящему договору вправе удержать с Участника неустойку в размере 3% (трех процентов) от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

7.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных п. 4. 5. настоящего Договора и 214-ФЗ.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящийся в залоге земельный участок общей площадью 0,4000 га. с кадастровым номером 15:09:0040503:2582 находящийся у Застройщика по праву собственности и строящийся на указанном земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Компенсационный Фонд в порядке, установленным Федеральным Законом от 29.07.2017 №218-ФЗ. Дольщик с Условиями и Правилами отчислений (взносов) Застройщика в Компенсационный Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства по настоящему Договору ознакомлен и согласен.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а так же изменения действующего законодательства.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

10.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Социальное Строительство».

Юридический адрес: 362015 РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Грибоедова, дом №25.

Фактический адрес: 362015 РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Грибоедова, дом №25
т. 8 (8672) 33-33-20.

ОГРН 1181513001053, ИНН 1513069465, КПП 151301001, Р/счет 40702810500220002986,
К/счет 30101810707020000802, БИК 040702802 в филиале «Северо- Кавказский банк ВТБ
(ПАО)».

Участник: (паспортные данные дольщика).
Контактный телефон: (телефоны)
Не состоит в зарегистрированном браке.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «СоцСтрой» _____ Ч.С. Цховребов

Участник долевого строительства (подпись дольщика)

(кол-во комнат)- комнатная квартира
РСО- Алания, г. Владикавказ, ул. Гагкаева, дом 7 «а»
(милицейский адрес), этаж (этаж), квартира № (номер проектный)
Общая площадь (площадь общая) кв.м.
(картинка 2/3)

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СоцСтрой» _____ Ч.С. Цховребов

Участник долевого строительства (подпись дольщика)