

## ДОГОВОР №\_\_\_

### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Владикавказ \_\_\_\_\_ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «АСК-12+», юридический адрес: 362008, Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, пр.Коста, 100, ИНН 1513042833, ОГРН 1131513004237 от 05 июля 2013 года, КПП 151301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дзгоева Тамерлана Альбертовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее Договор) о следующем:

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались следующими нормативными актами: Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12. 2004 года №214-ФЗ «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).

1.2. Производство строительных работ и использование земельного участка осуществляются на основании следующих документов:

- Договора аренды земельного участка №5226 от 09.12.2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания 27.12.2013 года;

- Разрешения на строительство №Ru15-3-123-2015, выданного АМС г. Владикавказ 22.08.2015 года;

- Положительного заключения экспертизы проектной документации от 07 июня 2017 года № 15-2-1-2-0015-17, от 31 мая 2018 года №15-2-1-2-0044-17;

- Проектной декларации на строительство Многоквартирного жилого дома, с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения на участке поз. 26, МКР «Новый город» в городе Владикавказе Республики Северная Осетия-Алания и заключения Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия -Алания о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным Законом от 30.12. 2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», опубликованных в информационно- телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте «ask-12.ru».

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных и разрешительных документов не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, Застройщик обязуется известить Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

1.3. Земельный участок - земельный участок, общей площадью 7737,00 кв.м., с кадастровым номером: 15:09:0040903:428, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, микрорайон «Новый Город», позиция 26.

1.4. Многоквартирный дом – жилой дом, 7 этажей с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения, общей площадью объекта 18281,0кв.м., материал наружных стен из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), каркас объекта - сборно-монолитный железобетонный, материал перекрытий: сборно-монолитные, класс энергоэффективности - С, сейсмичность участка - 8 баллов, расположенный по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, г.Владикавказ, микрорайон «Новый Город», позиция 26 (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

1.5. Объект долевого строительства (Объект): жилое помещение - квартира, Литер \_\_, номер подъезда – \_\_, этаж расположения - \_\_, условный номер – \_\_, общей площадью- \_\_ кв.м., состоит из 3 комнат: проектная площадь общей комнаты – \_\_ кв.м.; проектная площадь спальни- \_\_ кв.м.; проектная площадь спальни- \_\_ кв.м.; проектная площадь кухни – \_\_ кв.м.; проектная площадь коридора – \_\_ кв.м.; проектная площадь санузла – \_\_ кв.м.; проектная площадь санузла- \_\_ кв.м., высота потолков \_\_ м., будет находиться в Многоквартирном доме согласно Приложения №1 к настоящему Договору, Технической характеристике объекта долевого строительства согласно Приложения №2 к настоящему Договору, а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. Проектная/Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей инвестируемой площади Объекта долевого строительства (с учетом площади помещений вспомогательного использования- лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется в соответствии с

проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства- сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) которая определяется по окончании строительства по результатам проведения кадастровых работ уполномоченными органами, и составления экспликации и поэтажного плана.

1.8. Цена настоящего Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для (создания) Объекта долевого строительства, определяемая как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади Объекта долевого строительства.

1.9. 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.

1.10. Договор - настоящий документ с Приложениями, подписанный Сторонами, а также все изменения и дополнительные соглашения, которые могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора, которые также являются его неотъемлемой частью.

1.11. Настоящим, Застройщик гарантирует, что он обладает всеми необходимыми правами и разрешительной документацией на строительство Многоквартирного дома, а также что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства, а также земельный участок, на котором располагается Многоквартирный дом, не находятся под залогом, арестом, не являются предметом каких-либо сделок с третьими лицами, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц, по ним отсутствуют какие-либо обременения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Объект долевого строительства: жилое помещение - квартира, Литер \_\_, номер подъезда – \_\_, этаж расположения - \_\_, условный номер – \_\_, общей площадью- \_\_ кв.м., состоит из 3 комнат: проектная площадь общей комнаты – \_\_ кв.м.; проектная площадь спальни- \_\_ кв.м.; проектная площадь спальни- \_\_ кв.м.;

проектная площадь кухни – \_\_\_ кв.м.; проектная площадь коридора – \_\_\_ кв.м.; проектная площадь санузла – \_\_\_ кв.м.; проектная площадь санузла- \_\_\_ кв.м., высота потолков \_\_\_ м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, микрорайон «Новый Город», позиция 26, Участнику долевого строительства, при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

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

2.3. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию не позднее 31 марта 2020 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в двухмесячный срок с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

2.4. Срок исполнения обязательства Застройщика, установленный в п.2.3. настоящего Договора, может быть продлен только по взаимному согласию Сторон настоящего Договора, что оформляется в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания в установленном порядке.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена настоящего Договора из расчета проектной/инвестируемой площади Объекта долевого строительства с учетом Технической характеристики Объекта долевого строительства согласно Приложению №2 к настоящему Договору составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Проектная/Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

3.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

3.4. Цена настоящего Договора включает все расходы, связанные с исполнением мероприятий, услуг и работ по проектированию и строительству Объекта долевого строительства, исполнению всех условий, установленных органами государственной власти для начала и ведения строительства, сборы, пошлины и налоги, относимые к расходам по настоящему Договору, а также расходы Застройщика по управлению строительством, иные платежи и издержки, связанные со строительством Объекта долевого строительства. В Цену Договора не входит стоимость автостоянки (машино-места).

3.4.1. В стоимость квартиры входит: подведение электроснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, установка наружного стеклопакета, установка стальной входной двери, отделка стен штукатуркой (за исключением стен ванной комнаты и санузла), а также установка приборов учета.

3.4.2. Установку автономного отопления и горячего водоснабжения Участник долевого строительства осуществляет за счет собственных средств.

3.5. В Цену настоящего Договора (подп.3.1.) включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания. В цену настоящего Договора (подп.3.1.) не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

3.6. Цена настоящего Договора не может быть изменена в одностороннем порядке.

#### 4. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

4.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора, либо путем внесения в кассу Застройщика. В платежном поручении должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве №\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019 года».

4.2. Уплата Цены Договора производится в следующем порядке:

4.2.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей подлежит уплате Участником Долевого строительства в день государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная

Осетия-Алания. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет, либо в кассу Застройщика.

4.2.2. Оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей оплачивается в соответствии с Графиком платежей установленном в Приложении №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

4.2.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае если по результатам проведения кадастровых работ уполномоченными органами фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную/инвестируемую площадь, указанную в подп. 3.2. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в подп.3.1. 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 подп. 3.2. настоящего Договора, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов. Рассчитанную в соответствии с настоящим подпунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику.

4.4. В случае если по результатам проведения кадастровых работ уполномоченными органами фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше величины проектной/инвестируемой площади, указанной в подп. 3.2. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в подп.3.1. 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 подп. 3.2. настоящего Договора, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов. Рассчитанная в соответствии с настоящим подпунктом сумма учитывается при окончательных расчетах Участников долевого строительства с Застройщиком.

4.5. 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 долевого строительства 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 долевого строительства производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены Договора в данном случае не требуется.

4.6. В случае если по результатам проведения кадастровых работ уполномоченными органами разница между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной/инвестируемой площадью, указанной в подп.3.2. настоящего Договора, составит до 5 % от проектной/инвестируемой площади как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, перерасчет Цены договора, указанной в подп.3.1. настоящего Договора, не производится. В случае превышения допустимых отклонений Стороны производят окончательные расчеты, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент этих расчетов.

4.7. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего банка Застройщика, при зачислении денежных средств в кассу Застройщика, дата выдачи квитанции к приходно-кассовому ордеру, выданному Застройщиком Участнику долевого строительства.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

### 5.1. 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, имеющих выданное в установленном порядке свидетельство о допуске к производству работ, если наличие свидетельства о допуске обязательно для производства соответствующих видов работ.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии, получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в срок установленный настоящим Договором, и качеством, согласно требованиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и действующих строительных норм и

правил. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства (часть 1.1. ст.7 ФЗ -214).

5.1.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного подп.2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, обязуется уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

5.1.4. Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора подать в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания все необходимые согласно законодательства документы для проведения государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, Застройщик обязуется использовать исключительно для строительства Объекта долевого строительства.

5.1.6. Застройщик обязуется обеспечить доступ Участника долевого строительства на строительную площадку для контроля объема и качества работ по строительству Объекта долевого строительства при условии прохождения Участником долевого строительства инструктажа по технике безопасности нахождения на строительной площадке и обязательном использовании средств индивидуальной защиты.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить устранение недостатков и дефектов Объекта долевого строительства, обнаруженных в ходе его строительства и приемки-передачи его Участнику долевого строительства.

5.1.8. Застройщик передает Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

## 5.2. Права Застройщика.

5.2.1. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласования либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не



ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. Застройщик вправе при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

### 6.1. Обязанности Участника долевого строительства.

6.1.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.1.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ.

6.1.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При этом, с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

6.1.4. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема – передачи несет бремя всех расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т.п.).

6.1.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора и действующим строительным нормам и правилам.

6.1.6. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного участия его представителя.

6.1.7. Оперативно (в срок не превышающий трех дней) подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.8. Участник долевого строительства должен представить Застройщику или указанному им третьему лицу все необходимые документы на проведение государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты выдачи такой расписки уполномоченным органом.

6.2. Права Участника долевого строительства.

6.2.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию получить у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного дома;
- 4) заключение экспертизы проектной документации;
- 5) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 6) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

6.2.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего Договора или с иными недостатками, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения Цены Договора.

6.2.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

7.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в подп.2.3. настоящего Договора.

7.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного подп.2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику Долевого строительства сообщение о завершении строительства (создании) Многоквартирного дома в соответствии настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренные в подп.7.7. настоящего Договора.

7.4. Сообщение, указанное в подп.7.3. настоящего Договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 14 настоящего Договора.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта Долевого строительства требованиям, указанным в подп.8.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических

регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренном подп. 7.5. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в подп.7.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Долевого строительства Участнику Долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим подпунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного в подп.7.3. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи данное сообщение возвращено с уведомлением об отказе Участника Долевого строительства от его получения или, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

7.9. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

7.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое

переоборудование Объекта долевого строительства, включая: возведение внутриквартирных перегородок, изменение разводки инженерных коммуникаций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего подпункта Договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан получить либо требуемые согласования в уполномоченных государственных органах, либо привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки в указанной связи.

7.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.13. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в подп.7.7. настоящего Договора.

7.14. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в установленном законодательством порядке. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не входит в предмет настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.15. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи

Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

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

8.2. Гарантийный срок (период) на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.3. Если в Гарантийный период обнаруживаются дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении рекламационного акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения. Застройщик обязан направить своего представителя не позднее пяти дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.4. Если надлежаще уведомленный представитель Застройщика не придет в установленный срок, либо откажется от устранения дефектов, то Участник долевого строительства или эксплуатирующая организация вправе самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, устранить выявленные дефекты и потребовать от Застройщика возмещения своих расходов, произведенных на устранение дефектов. В этом случае, Участник долевого строительства или эксплуатирующая организация подтверждает произведенные затраты путем предоставления договоров, счетов-фактур и иных документов, подтверждающих затраты, связанные с устранением дефектов.

8.5. Независимо от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не освобождается от гарантийных обязательств, взятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.6. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а 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.

8.8. 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.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору залогом осуществляется в соответствии с Федеральным Законом РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

10.2. Защита прав и законных интересов Участника долевого строительства, по настоящему Договору осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ №218 –ФЗ от 29 июля 2017 года «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».

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с согласия Застройщика.

10.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ.

11.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания.

11.2. Обязанности по государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве возлагается на Застройщика, который вправе привлекать с этой целью третьих лиц.

11.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

## 12. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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).

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, террористические акты.



12.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств.

12.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

12.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

12.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации.

13.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При этом, под переговорами понимаются как устные консультации проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд в установленном порядке.

13.3. При изменении законодательства, ухудшающего положение Сторон, по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора, установленные в настоящем Договоре обязательства, в том числе по срокам и стоимости выполнения работ, должны быть соответствующим образом откорректированы Сторонами и закреплены дополнительным соглашением.

13.4. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав

наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

13.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

13.7. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

1) Приложение №1- «Графический план Объекта долевого строительства и его размещения на поэтажном плане Многоквартирного дома»;

2) Приложение №2- «Техническая характеристика Объекта долевого строительства»;

3) Приложение №3- «График платежей».

13.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

13.9. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично, либо направляться Сторонами друг другу заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве почтовых адресов Сторон.

13.10. Обо всех изменениях в своих реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

13.11. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания.

#### 14. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Застройщик: ООО«АСК-12+», 362008,	Участник долевого строительства:
--------------------------------------	----------------------------------

РСО-Алания, г.Владикавказ, пр.Коста, 100, ОГРН 1131513004237, ИНН 1513042833, КПП 151301001 Р/сч 40702810060340000056 К/сч 30101810907020000615 БИК 040702615 Ставропольское Отделение №5230 ПАО Сбербанк	
--	--

Директор Дзгоев Т.А. \_\_\_\_\_