

ДОГОВОР № 44/1
долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

г. Владикавказ

01.09.2020 г.

ООО Специализированный застройщик «ЕВА», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора **Ваниева Казбека Авдрахмановича**, действующего на основании Устава, и гр. **Иванов Иван Иванович**, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство Объекта долевого строительства № 15-3-57-2019г. от 18.10.2019г. выданное АМС г.Владикавказ РСО-Алания сроком до «01» января 2021 г.

- Договор аренды земельного участка «6-20» от 30.01.2020г. заключенный между АМС г. Владикавказа в лице заместителя начальника управления муниципальным имуществом, земельными ресурсами архитектуры и градостроительства АМС г. Владикавказа Цидаева А.М. и Дзаховым Вячеславом Юрьевичем на предоставление в аренду земельного участка общей площадью 0,5047 га, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 15:09:0040601:1850, расположенный по адресу г.Владикавказ, ул. А.Кесаева, дом 44Г, зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алании, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 15 февраля 2020 года сделана запись регистрации № 15:09:0040601:1850-15/035/2020/12.

- Согласие АМС г.Владикавказа на передачу третьему лицу – ООО СЗ «Ева», прав и обязанностей по договору аренды земельного участка площадью 0,5047 га с кадастровым номером 15:09:0040601:1850, находящегося по адресу: г.Владикавказ, ул. А.Кесаева, дом 44Г.

- Договор перенайма №6-20/1 земельного участка от 16.03.2020г., заключенный между Дзаховым Вячеславом Юрьевичем и ООО СЗ «ЕВА» в лице Генерального директора Ваниева К.А., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алании, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 20 марта 2020 года сделана запись регистрации № 15:09:0040601:1850-15/035/2020/16.

-Акт приема передачи прав и обязанностей Цедента как арендатора по Договору аренды земельного участка от 30.01.2020г.

- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства;

- Положительное заключение государственной экспертизы № 15-2-1-2-0023-19, выданное

23.08.2019г. ООО «Межрегиональная Строительная экспертиза».

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 01-13/487 от 31.03.2020г. Выданное Министерством Строительства и Архитектуры РСО-Алания.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Общие сведения о многоквартирном жилом доме:

2.2.1. Общая площадь здания выше отм. 0,00 - 13545,0 кв.м.

2.2.2. Общая площадь здания ниже отм. 0,00 - 1393,23 кв.м.

2.2.3. Этажность - 9

2.2.4. Количество этажей – 10

Застройщик

Участник долевого строительства

2.2.4. Общее количество квартир – 151

2.2.5. Облицовка фасада выполняется из облицовочного кирпича двух цветов светло-коричневого и тёмно-коричневого. Цоколь отделывается природным камнем.

2.2.6. Потажные перекрытия выполнены из монолита.

2.2.7. Класс энергоэффективности – «В» (Высокий)

2.2.8. Конструктивные решения обеспечивают сейсмостойкость здания при расчетной сейсмичности 8 баллов. Тип-2.

2.3. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

РСО-Алания

Город Владикавказ,

Ул. А.Кесаева, дом 44 Г.;

Подъезд 1

Этаж 1

Будущий номер помещения: 1

Количество комнат: 1

Примерная площадь 55,55 кв. м.

Высота потолков 2,80

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 мая 2021 года.

2.5. Стадия строительства – Строительство первого этажа.

2.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.8. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.10. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. . Цена Договора **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч)** рублей 00 копеек. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство составляет 90% от общей цены Договора, а денежные средства на оплату услуг застройщика составляют 10% от общей цены Договора.

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены **настоящего** Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных **Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»** и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: Иванов Иван Иванович

Бенефициар: ООО «СЗ «Ева»

Депонируемая сумма: **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч)** рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **до «01» января 2022 г. в порядке**, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.2.1. Цена строительства складывается из финансовых затрат на строительство Объекта, а также благоустройство двора, затрат на строительство подвального помещения, помещений и коммуникаций общего пользования Дома в доле, причитающейся на Объект, рассчитываемой как отношение общей площади Объекта к общей площади Дома.

3.2.2. Застройщик за счет средств целевых поступлений несет расходы по рекламе проекта строительства Дома, а также по маркетинговым исследованиям и анализу рынка недвижимости, которые входят в стоимость квадратного метра Объекта.

3.2.3. 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 Дома.

3.3. Порядок определения общей стоимости Объекта, на момент подписания Договора Сторонами устанавливается Застройщиком самостоятельно, и формируется с учетом имеющегося рыночного спроса, конструктивных особенностей Объектов (например: угловые, расположенные на первом и последнем этажах, имеющие балконы, лоджии, не входящие в состав жилого помещения), других индивидуально-определенных характеристик, в том числе конкретных вариантов расположения Объектов в Доме, целевого использования Объектов и т.д.

3.4. Застройщик вправе предоставлять отдельным категориям граждан - Участникам долевого строительства льготы или преференции, руководствуясь собственными критериями и особенностями решаемых социально-экономических задач и достижением экономических целей.

3.5. Общая стоимость Объекта считается неизменной (с момента подписания договора Сторонами) и действует на весь период строительства дома при внесении Участником долевого строительства всей суммы стоимости Объекта единовременным платежом, в течение трех банковских дней от даты подписания Сторонами Договора на расчетный счет Застройщика;

3.6. Участник производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

3.7. Цена Договора определяется исходя из общей площади объекта долевого строительства и составляет **1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч)** рублей, НДС не облагается.

Участник долевого строительства вносит аванс в размере **320 000 (триста двадцать тысяч)** рублей не позднее 5 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Остальная стоимость Объекта долевого строительства в размере **1 310 000 (Один миллион триста десять тысяч)** рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 263443001, расчетный счет № 30301810760006006034, к/с № 30101810907020000615 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ставропольскому краю, БИК 040702615, местонахождение: 362001, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Коцоева, 68, почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. Владикавказ ул. Коцоева, 68 (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором №93504357 от 07.08.2019г. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

3.8 В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине Застройщик обязуется возвратить денежные средства (собственные и кредитные) Участнику путем перечисления их на текущий счет Участника Долевого строительства (Заемщика Банка), открытый в Северо-Осетинском ОСБ №8632 ПАО Сбербанк России с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее, чем за 5 рабочих дней до их отправки.

3.9. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении или квитанциями к приходным кассовым ордерам.

3.10. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата приходного кассового ордера. Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора, при этом Цена Договора уменьшению не подлежит. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика, предусмотренная 4.1.6 Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

3.11. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

3.12 В случае если Гражданин не исполняет свои обязательства перед Компанией по любому основанию, у Компании возникает право расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре, в счет исполнения Гражданином обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком в порядке, определенном п. 3.6 Соглашения.

3.13. Настоящим Стороны подтверждают, что Соглашение является основным и единственным документом, в соответствии с которым Гражданин дает Компании поручение, а у Компании возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление денежной суммы по Договору в порядке, определенном п. 3.8 Соглашения, в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

3.14. Гражданин обязан до момента предоставления ему кредита предоставить Банку нотариально удостоверенное согласие супруги(а) на заключение Договора залога прав требования по Договору, и последующее оформление в залог Объекта недвижимости.

3.15. В течение 20-ти дней после окончания строительства и введения жилого дома в эксплуатацию, стороны на основании фактических обмеров производят уточнение общей площади Объекта долевого строительства. При этом допустимы отклонения не более чем на 3% от проектной площади, указанной в подпункте 2.2 настоящего Договора. В случае превышения допустимых отклонений Стороны производят окончательные расчеты, исходя из цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент этих расчетов.

3.16. Предоставление Гражданину денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии предъявления Гражданином документа(ов), подтверждающего(их) наличие у него собственных средств и/или факт получения Компанией от Гражданина данных средств, в размере, указанном в п. 3.7 Соглашения.

3.17. Цена договора считается уплаченной со дня внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. После сдачи объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором в срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

Застройщик

Участник долевого строительства

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

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 объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.10. Застройщик обязуется обеспечить своевременное предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания пакета документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. 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. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требований к проектной декларации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

Застройщик

Участник долевого строительства

6.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем трех месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 5% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 9 настоящего Договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора 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.

6.7 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить расходы Застройщика затраченные на оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего договора долевого участия, а так же участник долевого строительства гарантирует возмещение полной стоимости обязательного отчисления оплаченные Застройщиком в компенсационный Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в полном объеме.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. 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.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту .

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора. Денежные средства возвращаются в течении 3 месяцев с момента письменного требования Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;

- объект незавершенного строительства;

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;

- объекты незавершенного строительства, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке

многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

Застройщик

Участник долевого строительства

11.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 11.1, было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по Договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1) залогодержателем имущества, указанного в п. 11.1, является банк;

2) от указанного в п. 1 настоящей статьи залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания сторонами передаточного акта.

11.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 11.1, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

11.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 11.8, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО СЗ "ЕВА" ИНН 1513064643 КПП 151301001, Почтовый/фактический адрес: РСО-Алания, г.Владикавказ, ул.Молодежная,21 р/с 40702810160340000862 к/с 30101810907020000615 Ставропольское отделение Сбербанка №5230 БИК 040702615	Гражданин Иванов Иван Иванович
Ваниев К.А.	Иванов И.И.