

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Владикавказ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строитель ЛТД»** ОГРН 1021500507687, ИНН 1501034490/КПП 150101001, расположенное по адресу: 362003, Республика Северная Осетия - Алания, г. Владикавказ, ул. Ардонская, 21, зарегистрированное Инспекцией МНС России по Затеречному муниципальному округу г. Владикавказ РСО-Алания 18.09.2002г., в лице директора Сайлаонова Шамил Рамазановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и гр. РФ \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_г., место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, корп.\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе также именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1 Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Владикавказская 46/2, II- очередь, 10-этажный многоквартирный жилой дом с мансардным этажом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства указанный в п. 3.1., далее «Объект», определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект.

1.2. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является адресом строительной площадки и может быть изменен после ввода Дома в эксплуатацию и присвоения официального почтового адреса.

### 2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА.

2.1. Основанием для заключения и обеспечением исполнения Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 3282 от 06.04 2010г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания от 26.05.2010 г., кадастровый №15:09:040901:23, рег. № 15-15-09//0701 /2010-452.

- Соглашение об изменении договора аренды земельного участка от 06.04.2010г.№3282, от 12.03.2013г. , рег. № 15-15-01/053/2013-317.

- Разрешение на строительство № Ru 15-3-142-2015 от 23.09.2015 года, выданного АМС г. Владикавказ, РСО-А

- Проектная декларация размещена в сети Интернет, на сайте <http://stroitel-ltd.ru/>

2.2. Ответственность застройщика перед участником долевого строительства застрахована ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.3. Договор заключается для урегулирования взаимоотношений Сторон, предусмотренных Гражданским Кодексом РФ, 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 РФ» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### 3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Срок окончания строительства до 31 декабря 2020г.(предварительно)

Застройщик не позднее 31 декабря 2020 года передает Участнику долевого строительства в собственность \_\_\_\_\_ квартиру с условным №\_\_\_\_\_, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Владикавказская 46/2, II- очередь, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома (далее Дом).

3.1.1. Общая площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

3.1.2. Общая площадь жилого помещения Квартиры в соответствии с п. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ состоит из суммы площади всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

3.1.3. Номер Объекта является предварительным и может измениться на момент получения разрешения, на ввод дома в эксплуатацию.

3.1.4. Застройщик обязуется сдать Объект в соответствии с проектом:

а) общестроительные работы надземной части здания:

- стены наружные и внутренние из кирпича, перекрытия, покрытия и лестницы монолитные железобетонные;

- окна пластиковые;

- двери входные - металлические;

- кровля - комбинированная, проф. настил;

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

3.1.5. Общая площадь многоквартирного дома составляет 5758,9 кв.м.; сейсмостойкость рассчитана на 8 баллов; энергоэффективность класса В+.

3.1.6. Чердачные помещения над квартирами последних этажей передаются собственникам этих квартир с целью обслуживания (несения эксплуатационных расходов) конструкций кровли и водосточной системы;

3.2. Фактическая общая площадь и иные линейные характеристики Объекта, определенные на основании технической инвентаризации Дома организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее БТИ), могут отличаться от проектной площади и иных линейных характеристик Объекта, установленных настоящим договором и приложениями к нему.

3.3. Заявление о перерасчете заинтересованная сторона вправе подать не позднее 2 (двух) недель со дня подписания Акта приема-передачи Объекта.

- В случае увеличения общей площади Объекта (без балконов и лоджий) более чем на 2% по данным экспликации БТИ по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

- В случае уменьшения общей площади Объекта (без балконов и лоджий) более чем на 2% по данным экспликации БТИ по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу.

3.4. Исходя из вышесказанного, ни одна из сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 ГК РФ.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома (далее - «Цена строительства»), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее — «Вознаграждение Застройщика») и на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Расчет между сторонами проводится после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

4.1.1. Цена строительства складывается из финансовых затрат на строительство Объекта, а также благоустройство двора, затрат на строительство, помещений и коммуникаций общего пользования Дома (лестничных клеток, чердаков, крыш, вестибюлей, лифтов и прочего имущества, обеспечивающих функционирование Дома, и указанных в проектной декларации) в доле, причитающейся на Объект, рассчитываемой как отношение общей площади Объекта к общей площади Дома. Нежилые помещения в уровне подвала не являются помещениями общего пользования, и не являются общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.2. Вознаграждение Застройщика определяется следующим образом:

На протяжении всего срока строительства Дома финансовые средства, определенные как вознаграждение Застройщика в размере 1% от цены настоящего договора (в том числе все налоги и сборы по данному вознаграждению) направляются на оплату услуг Застройщика из общего объема привлеченных финансовых ресурсов на строительство Дома, поступивших от всех Участников долевого строительства пропорционально их долям.

Окончательный расчет вознаграждения Застройщика за строительство Дома осуществляется по окончании строительства (получения разрешения на ввод 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 Дома, включая уже полученное Застройщиком ежемесячное вознаграждение. В случае отсутствия закон экономии вознаграждение Застройщика ограничивается размером, определенном в абзаце 1 настоящего пункта

4.1.3. 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.

4.1.4. 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.

4.2. Цена Договора - общая стоимость Объекта - устанавливается Застройщиком на определенный срок и может быть изменена им в любой момент без предварительного уведомления, с учетом рыночной конъюнктуры, действующих коммерческих факторов и иных обстоятельств, относящихся к финансово-хозяйственной деятельности Застройщика, оказывающих влияние на стоимость Объекта, в том числе.

- увеличения стоимости строительных материалов;
- увеличения размера коммунальных платежей;
- увеличения стоимости энергоносителей;
- увеличения налогов;

- внесения изменений и дополнений в проектную декларацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Общая стоимость Объекта считается неизменной (с момента подписания договора Сторонами) и действует на весь период строительства дома в следующих случаях:

- 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;

- при внесении Участником долевого строительства 50% суммы стоимости Объекта единовременным платежом, в течение трех банковских дней от даты подписания Сторонами Договора на расчетный счет Застройщика и установления рассрочки оставшейся части платежей в течение трех последующих месяцев.

4.6. При предоставлении Застройщиком рассрочки платежа Участнику долевого строительства общая стоимость Объекта принимается равной сумме первоначального взноса и всех периодических платежей, согласованных сторонами настоящего договора в п. 4.1. настоящего договора. Сумма первоначального взноса не может быть меньше 30 (тридцати) % стоимости Объекта на момент подписания договора.

4.7. Рассрочка платежа может быть установлена на любой срок, но с таким расчетом, чтобы срок последнего платежа в счет оплаты стоимости квартиры по Договору приходился не позднее, чем за три месяца до предполагаемого месяца начала работы государственной комиссии, производящей приемку дома в эксплуатацию.

Рассрочка платежа осуществляется ежемесячно равными долями, оставшаяся невыплаченной часть общей стоимости квартиры подлежит индексации исходя из расчета 1 % ежемесячно.

4.8. Расчеты по Договору производятся сторонами денежными средствами в безналичном порядке. Платежи Участника долевого строительства по Договору производятся на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре с указанием фамилии Участника долевого строительства, номера договора и если осуществляется периодический платеж в соответствии с условием о рассрочке платежа, с указанием периода, к которому относится платеж.

4.9. Платеж, произведенный в сумме, превышающей установленный Договором размер рассрочки платежа (первоначального или очередного периодического платежа) засчитывается Застройщиком в счет погашения Участником долевого строительства каких-либо будущих обязательств, срок которых не наступил или в счет увеличения текущих обязательств Застройщика для целей применения Федерального закона № 214-ФЗ.

4.10. Если надлежащим образом проинформированный о просрочке платежа и начислении пени Участник долевого строительства, в течение трех банковских дней с даты предъявления претензии, не внес сумму пени за просрочку платежа на расчетный счет Застройщика, указанная сумма может быть взыскана Застройщиком за счет очередного платежа Участника долевого строительства, поступивших на расчетный счет Застройщика.

4.11. Цена договора считается уплаченной со дня внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в порядке и сроки, указанные в разделе 10 настоящего договора.

## 5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются не ранее чем после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, по подписываемому Сторонами Акту приема - передачи. Застройщик направляет Участнику Долевого строительства уведомление о готовности Объекта к передаче в течение 2 (двух) месяцев со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в течение 10 дней представляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия – Алания.

5.3. Участник долевого строительства должен принять Объект по Акту приема - передачи в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче, лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью. С момента подписания указанного акта, Участник долевого строительства становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Дома (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

5.4. Качество Объекта должно соответствовать определенным в п. 3.1.4. настоящего договора требованиям и условиям настоящего договора..

5.5. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца (ст.6 ФЗ №214) до истечения указанного срока обязан направить Участнику Долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

5.6. Исполнение Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта Стороны признают встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства своего обязательства по уплате Долевого вноса (ст. 328 Гражданского кодекса РФ).

5.7. До момента передачи Объекта по Акту приема - передачи Участник долевого строительства не вправе производить отделочные и иные работы по обустройству Объекта.

5.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

## 6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

6.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта составляет 3 (три) года так же с момента ввода Дома в эксплуатацию.

## 7. УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, ВВЕДЕННЫМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

7.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект, подлежащий оформлению в его собственность, будет включен в единый комплекс недвижимого имущества - кондоминиум. В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ для управления Домом Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом в течение одного месяца со дня регистрации права собственности на Объект:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

7.2. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до дня заключения соответствующего договора управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ все расходы Застройщика на содержание Дома (в том числе по оплате коммунальных услуг, внесению платы за земельный участок и пр.) подлежат возмещению Участником долевого строительства пропорционально его доли в Доме, согласно дополнительного расчета, выставленного Застройщиком. Данная сумма подлежит возмещению Участником долевого строительства не позднее, чем в течение 10 (десяти) дней со дня выставления ему соответствующего счета, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приема Объекта без письменного объяснения причин, Застройщик по истечении срока указанного в пункте 5.2. настоящего договора, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта.

## 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

8.1. Застройщик вправе:

8.1.1. Для выполнения настоящего Договора и реализации проекта по строительству дома заключать договора с проектными, строительными, надзорными, риэлторскими и иными организациями и оплачивать их работы и услуги.

8.1.2. Заключать процентные кредитные и иные договоры с банками иными кредитными организациями, юридическими и физическими лицами с целью привлечения денежных средств, для строительства Жилого дома и закладывать в рамках вышеуказанных договоров права на земельный участок и имущественные права на жилые и нежилые помещения в строящемся Жилом доме.

8.1.3. Вносить изменения и дополнения в проект Жилого дома.

8.1.4. Застройщик по поручению Участника долевого строительства и при условии выдачи им соответствующей доверенности и необходимых для регистрации документов, может самостоятельно обеспечить государственную регистрацию настоящего договора.

8.1.5. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта и в случае его не приемки по истечении 2-х месяцев со дня получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности объекта к передаче; или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта, Застройщик в праве расторгнуть настоящий договор и реализовать Объект. При этом Застройщик

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

возвращает Участнику долевого строительства Цену договора из вырученной от реализации Объекта суммы, оставшаяся часть указанной суммы остается в собственности у Застройщика.

8.2. Участник долевого строительства вправе:

8.2.1. По письменному требованию получать у застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, в том числе: разрешение на строительство, проектную декларацию и т.д.

8.3. Застройщик обязуется:

8.3.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

8.3.2. Предоставить в регистрирующий орган все необходимые для регистрации документы (разрешение на строительство; акт ввода в эксплуатацию и т.д.).

8.3.3. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке

8.3.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение пяти рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

8.3.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

8.4. Участник долевого строительства обязуется:

8.4.1. Своевременно, в срок, предусмотренный Договором, внести платеж по Договору.

8.4.2. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Дома немедленно заявить об этом Застройщику.

8.4.3. После передачи Объекта по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику все документы (в том числе доверенность), необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, за отдельное вознаграждение. Данный пункт является обязательным для всех Участников долевого строительства в связи с интересами Участников долевого строительства связанными с подключением всех технических сетей и выборе способа управления Домом.

8.4.4. До сдачи приемочной комиссии и ввода Дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, связанные с перепланировкой помещений, то есть отступлением от согласованного проекта (в т.ч возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций (электрических сетей, водопроводов, систем отопления, систем вентиляции и кондиционирования и др.), пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

8.4.5. В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательств, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере до двадцати процентов от цены Договора, а также устранения силами Участника долевого строительства и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти I местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несет Участник долевого строительства.

8.4.6. Участник долевого строительства обязуется не вносить изменения в существующую систему теплоснабжения, не менять назначение санузлов и не нарушать целостность капитальных стен. В противном случае все издержки связанные с нарушением данного обязательства Участник долевого строительства будет нести самостоятельно.

8.4.7. Не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, антенн, остекление балконов, лоджий и т.п.) без получения необходимых согласований с Застройщиком.

8.4.8. Получить письменное согласие от Застройщика на уступку своих прав и обязанностей по настоящему Договору. При этом предоставить Застройщику один экземпляр Договора об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

8.5. Участник долевого строительства после доведения квартиры до полной готовности устанавливает автономные дымовые пожарные извещатели самостоятельно и за свой счет.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. В случае неисполнения или не надлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона не исполнившая или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет перед другой Стороной ответственность, установленную Договором, Гражданским Кодексом РФ, Федеральным Законом РФ от 30 декабря 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», а также другими нормативными актами РФ, в том числе, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и федеральным законодательством неустойки / штрафы, пени / и возместить причиненные убытки в полном объеме.

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

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

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору. Под обстоятельствами непреодолимой

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и иных нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

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

#### 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И/ИЛИ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Северная Осетия - Алания.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренные ст. 9 ФЗ №214.

10.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по причинам указанным в пункте 10.2. Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора. Денежные средства, уплаченные Застройщику Участником долевого строительства, после расторжения Договора подлежат возврату в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 10.2. Договора, денежные средства, уплаченные Застройщику в счет Цены Договора, подлежат возврату Участнику долевого строительства в следующем порядке:

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

10.6. В предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом случаях одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.7. Расторжение Договора возможно так же по соглашению сторон и является действительным, если оно совершено в письменной форме, подписано Сторонами или их полномочными представителями и вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществившем государственную регистрацию Договора.

#### 11. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ

№	Срок оплаты	Сумма платежа в рублях
1.	Первоначальный взнос	_____ (_____) рублей
2	До _____ г	_____ (_____) рублей
3		
4		
5		
6		
	Итого:	_____ (_____) рублей

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Любые изменения и дополнения Договора оформляются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

12.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, решаются сторонами путем переговоров. Содержание переговоров подлежит фиксации в письменных документах. При не урегулировании спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика

12.3. Все уведомления по настоящему договору направляются одной Стороной в адрес другой Стороны почтой заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 13 настоящего договора. В случаях, установленных Федеральным законом, уведомление направляется заказным письмом с описью вложения. Датой получения уведомления адресатом считается дата вручения заказного письма адресату, либо дата направления письма в случае возврата заказного письма стороне, направившей уведомление, с отметкой почты об отсутствии адресата или его представителя по указанному адресу, либо в отказе в получении заказного письма адресатом.

12.4. Обо всех изменениях платежных, почтовых (адрес регистрации по месту жительства и/или фактического места жительства), паспортных данных и других реквизитов Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования т.п. направляемые Участнику долевого строительства, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в разделе договора, и считаются доставленными, а адресат надлежащим образом уведомленным, хотя по этому адресу более не находился (не проживал).

12.5. Вопросы заселения Дома и взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика по Договору.

12.6. Договор составлен в трех идентичных экземплярах на 7 (семи) листах, имеющих равную юридическую силу, один находится у Застройщика, второй у Участника долевого строительства, третий передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия - Алания.

12.7. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

## 13. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

### Застройщик:

#### ООО «Строитель ЛТД»

- Почтовый адрес: 362003, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Ардонская, 21
- Контактные телефоны: 89188275349;
- Расчетный счет 40702810660340003411 в Ставропольском отделении №5230 ПАО Сбербанка
- Кор. счет 30101810907020000615
- БИК 040702615, ИНН 1501034490, КПП 150101001, ОГРН 1021500507687

### Участник долевого строительства:

Гр. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

Директор

ООО «Строитель ЛТД»

Ш.Р.Сайлаонов \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_