

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

г. Владикавказ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания» (ОГРН 1081515000984 от 02.04.2008 г., ИНН 1515915160, КПП 151501001), расположенное по адресу: 362015, г. Владикавказ, проспект Коста, 15 «А», офис. 2.13, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Дзиева Таймураза Ахсаровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, пол. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый 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 с кадастровым номером 15:09:0000000:5901, общей площадью 7924,0 кв.м., расположенного по строительному адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Весенняя, севернее ул. Гагкаева, два 7-ми этажных многоквартирных жилых дома (Литер 1, Литер 2) 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:

- Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 15:09:0000000:5901 (основание: договор аренды земельного участка от «25» сентября 2020г. №45-20, акт приема-передачи от «25» сентября 2020г.), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2020 года сделана запись регистрации договора аренды №15:09:0000000:5901-15/035/2020-2, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия-Алания.

- Разрешение на строительство № Ru 15-3-38-2021 от «21» июня 2021 года;

- Проектная декларация, утвержденная Министерством строительства и архитектуры Республики Северная Осетия - Алания, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на веб-сайте <https://наш.дом.рф/>

2.2. 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. Застройщик передает Участнику долевого строительства в собственность жилое помещение – \_\_\_\_\_ квартиру с условным №\_\_\_\_\_, расположенную по строительному адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Весенняя, севернее ул. Гагкаева, Литер 2, подъезд \_\_, этаж \_\_ многоквартирного жилого дома (далее Дом).

3.1.1. Общая площадь Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, из которых жилая площадь составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., состоит из:

проектная площадь гостиной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

проектная площадь кухни-столовой \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

проектная площадь спальни \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

проектная площадь санузла-ванной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

проектная площадь прихожей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

проектная площадь балкона с учетом понижающего коэффициента 0,3% составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.,

высота потолков 2,70 (две целых, семьдесят сотых) м.

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, за исключением открытых балконов и террас. При проведении расчета стоимости квартиры наличие балконов, лоджий и террас (не застекленных, холодных помещений) рассчитывается с использованием понижающего коэффициента 0,5% для лоджий и 0,3% для балконов).

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:

- общая площадь многоквартирного дома 6431,04 кв.м.;

Фундаменты – монолитные железобетонные стаканного типа под колонны, ленточные монолитные железобетонные под стены. Стены подвала из монолитного железобетона. Наружные стены - стены этажей из керамического кирпича / блоков. Перекрытия – сборные железобетонные плиты, монолитные железобетонные плиты. Лестницы монолитные железобетонные. Кровля скатная по деревянной стропильной системе. Водоотвод с кровли – организованный, наружный, со сбором атмосферных и талых вод на отмотску у здания.

Высота здания не нарушает нормы по инсоляции и освещенности дворового пространства и существующих на сопредельных участках жилых домов. Данным планировочным решением обеспечивается нормативная инсоляция всех проектируемых квартир.

Благоустройство территории согласно Генплану с установкой малых архитектурных форм. Планируются проезды для пожарных автомобилей, устройство площадок общего пользования различного пользования, устройство тротуаров. Планируются игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, установка малых архитектурных форм, озеленение. Планируется устройство открытых площадок под контейнеры для сбора твердых бытовых отходов. Озеленение участка предусматривает устройство газонов, посадку древесной и кустарниковой растительности. На придомовой территории предусмотрены:

- пониженные бордюры в местах примыкания тротуаров к проездам;
- пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускающую скольжения;
- вход в жилые здания предусмотрен с уровня земли.

На придомовой территории предусмотрена установка светильников на металлических опорах для наружного освещения.

- класс энергоэффективности «В»;
- антисейсмические мероприятия по обеспечению надежности строительных конструкций здания разработаны с учётом возможных сейсмических воздействий 8 баллов.

Характеристика Объекта:

- окна пластиковые;
- двери входные – металлические;
- двери внутренние – щитовые;
- внутренние инженерные сети – разводка холодной, горячей воды и канализации (с установкой приборов), индивидуальное отопление – разводка с установкой радиаторов, котлов;
- электромонтажные работы с установкой розеток и выключателей;
- установка приборов учета (газ, вода, электроэнергия).
- отделка помещений выполняется «под ключ».

3.2. Фактическая общая площадь и иные линейные характеристики Объекта, определенные на основании технической инвентаризации Дома организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, 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 5% по данным фактических замеров 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 5% по данным фактических замеров по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу. Изменение общей площади общего имущества Жилого дома для расчетов не принимается.

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, исходя из расчета за 1 (один) квадратный метр \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Уплата цены договора производится в порядке, предусмотренном **Разделом 10 «ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ»** настоящего договора после его государственной регистрации единовременно или в установленный договором период.

4.1.1. Цена строительства складывается из финансовых затрат на строительство Объекта, а также благоустройство двора, затрат на строительство подвального помещения, помещений и коммуникаций общего пользования Дома (лестничных клеток 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.

4.1.2. Вознаграждение Застройщика определяется следующим образом:

На протяжении всего срока строительства Дома финансовые средства, определенные как вознаграждение Застройщика в размере **2% 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 долевого строительство и фактически произведенными затратами, которые составляют инвентарную стоимость законченного строительством Дома, включая уже полученное Застройщиком ежемесячное вознаграждение. В случае отсутствия такой 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.

4.2. Цена Договора - общая стоимость Объекта - устанавливается Застройщиком на определенный срок и может быть изменена в любой момент по соглашению сторон. Изменение цены договора связано 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), 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. 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.



4.6. 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 специальный эскроу-счет, указанная сумма может быть взыскана Застройщиком за счет очередного платежа Участника долевого строительства, поступивших на специальный эскроу-счет.

4.7. Цена договора считается уплаченной со дня внесения денежных средств на специальный эскроу-счет в порядке и сроки, указанные в разделе 10 настоящего договора.

4.8. Для исполнения своих обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется внести в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 4.1. 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), ИНН 7707083893, БИК 040702615, к/сч 30101810907020000615 в Ставропольском отделении № 5230 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: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г. в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «15» сентября 2023г.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации).

4.9. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства согласно Разделу 10 «ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ» настоящего договора.

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

4.11. 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 5.1. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.

4.12. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы (согласно п.6, ст.15.5, 214-ФЗ):

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;

#### **5.ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Застройщик обязуется построить Дом, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию не позднее «20» марта 2023г. и передать Объект Участнику долевого строительства в срок не позднее 2-х (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче объекта может быть исполнена Застройщиком досрочно.

5.2. 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 не менее чем за один месяц до наступления установленного п.5.1. настоящего Договора срока передачи Объекта обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создании) Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта к передаче.

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 и по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и т.д. (пункт 6, статьи 153, раздела 7 ЖК РФ).

5.4. Качество Объекта должно соответствовать определенным в п. 3.1.4. настоящего договора требованиям и условиям настоящего договора, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям в области строительства. 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 исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию.

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 взноса (ст. 328 Гражданского кодекса РФ).

5.7. 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.

5.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

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

#### **6.УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, ВВЕДЕННЫМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.**

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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 или внесения в кассу Застройщика.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приема Объекта без письменного объяснения причин, Застройщик по истечении срока указанного в пункте 5.3. 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.

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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.

7.1.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта и в случае его не приемки по истечении 20 дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности объекта к передаче; или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор и реализовать Объект. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства Цену договора из вырученной от реализации Объекта суммы, оставшаяся часть указанной суммы остается в собственности у Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. По письменному требованию получать у застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, в том числе следующие документы для ознакомления: разрешение на строительство, проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства; заключение экспертизы проектной документации; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок и т.д.

7.3. Застройщик обязуется:

7.3.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

7.3.3. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

7.3.4. 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.

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

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

7.4. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

7.4.3. **После передачи Объекта по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев в обязательном порядке должен зарегистрировать право собственности на Объект.** 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.

7.4.4. 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.).

7.4.5. 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 и местного самоуправления в



установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несет Участник долевого строительства.

7.4.6. 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.

7.4.7. Участник долевого строительства не имеет права до подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая: возведение внутриквартирных перегородок, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., осуществлять переустройство или перепланировку, проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, антенн, остекление балконов, лоджий, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома и т.п.) без получения необходимых согласований с Застройщиком.

7.4.8. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. 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.

8.2. 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.

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

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

8.5. 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.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И/ЛИ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

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

9.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (214-ФЗ).

9.3. 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.

9.4. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным законодательством Российской Федерации (214-ФЗ).

9.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.2. 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 какой-либо дополнительный ущерб, в связи с расторжением Договора.

9.6. 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.

9.7. 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.

#### 10. ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ ПО ДОГОВОРУ.

№	Срок оплаты	Сумма платежа в рублях
1.	После государственной регистрации настоящего договора в течение 5-ти (пяти) рабочих	_____ (_____) рублей
	<b>Итого:</b>	_____ (_____) рублей

#### 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Любые изменения и дополнения Договора оформляются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия - Алания.

Срок исполнения обязательства Застройщика, установленный в п.5.1. 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.

11.2. 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.

11.3. Все уведомления по настоящему договору направляются одной Стороной в адрес другой Стороны почтой заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 12 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.

11.4. 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 12 договора, и считаются доставленными, а адресат надлежащим образом уведомленным, хотя по этому адресу более не находился (не проживал).



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

11.6. Договор составлен в трех идентичных экземплярах на **11 (одиннадцать) листах**, включая Приложения, 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.

11.7. 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.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора.

11.9. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

-Графический план Объекта

-Размещение Объекта на поэтажном плане Дома

## 12. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «Жилищно-строительная компания»**

- 362015, РСО-Алания, г. Владикавказ, проспект Коста, д. 15 «А», офис 2.13;

- ОГРН 1081515000984, ИНН 1515915160, КПП 151501001

- р/с 40702810260340004496 в Ставропольском отделении №5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь

- БИК 040702615

- к/сч 30101810907020000615

**Участник долевого строительства:**

гр. \_\_\_\_\_

**Директор**

**ООО Специализированный застройщик  
«Жилищно-строительная компания»**

**Т.А. Дзиев** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

## Графический план Объекта

## Размещение Объекта на поэтажном плане Дома