

ДОГОВОР № ??  
участия в долевом строительстве

г. Владикавказ

???.?.2021г.

ООО «БиК», именуемое в дальнейшем «Сторона 1 - Застройщик», в лице генерального директора Бирагова Георгия Михайловича, действующего на основании Устава, и гр. РФ ФИО, дата рождения – ???.?.19??г., паспорт серии ??? №??? выдан Отделением УФМС России по РСО-Алания в Затеречном МО г. Владикавказ, дата выдачи 17.04.2008г., код подразделения 150-004, зарегистрированный по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. ?? д.1 кв. 3 (фактически проживающий по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. ?? д.1 кв.3), действующий от своего имени, в дальнейшем именуемый Участник долевого строительства (далее – «Участник»), с другой стороны, далее по тексту при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**1.1. Застройщик** - юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком, и привлекающее денежные средства Участников в соответствии с законодательством РФ для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома (далее – «МКД») на основании полученного разрешения на строительство.

**1.2. Участник** - физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор с Застройщиком и вносящее денежные средства для строительства Объекта недвижимости в МКД, на условиях Договора. Участник – ФЛ приобретает Квартиру – объект недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**1.3. МКД - 9-ти** этажный **79-ти** квартирный жилой дом, строящийся по адресу: г. Владикавказ, ул. 3. Магкаева 2/1, поз.2, согласно Проектной документации и Разрешения на строительство жилого комплекса «Радужный» (далее – «ЖК»). Строительство МКД Застройщик осуществляет на части земельного участка (Приложение № 2 к Договору размещаемое на сайте Застройщика) с кадастровым № 15:09:0021401:195 находящегося в собственности Застройщика и передаваемого Участникам в залог. Участник даёт согласие Застройщику на межевание земельного участка с кадастровым № 15:09:0021401:195 находящегося в собственности Застройщика на его усмотрение.

**1.4. Квартира** - жилое помещение, подлежащее передаче в собственность Участнику после получения Застройщиком Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. По завершению строительства МКД будет присвоен почтовый адрес, а на основании данных БТИ Квартире будет присвоен фактический номер. План Объекта - Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов), и местоположение Квартиры, на этаже строящегося МКД в соответствии с проектной документацией определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**1.5. Объект долевого строительства** (далее - **Объект**) - Квартира, указанная в пункте 3.2 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в МКД пропорциональная общей площади Квартиры. У Участника, при возникновении права собственности на Квартиру, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

В общую долевую собственность Участника входят, входящие в состав МКД: инженерные коммуникации; подвальные помещения с оборудованием обслуживающим МКД; лестницы; вне квартирные коридоры; машинные отделения и лифтовые шахты; крыша и водостоки.

В состав общей долевой собственности Участника не входят и не относятся к общему имуществу, согласно пп.2 п.1 ст. 36 ЖК РФ: подвалы (за исключением помещений с оборудованием обслуживающим МКД); пристроенные помещения; стоянки; гаражи и отдельно стоящие здания ЖК, наружные инженерные сети, проложенные до точек технологического присоединения к коммунальным инженерным сетям МКД и земельный участок ООО «БиК».

**1.6. Проектная площадь Квартиры** – площадь помещений, определенная в проектной документации МКД.

**1.7. Фактическая общая площадь Квартиры** - это площадь всех помещений Квартиры, измеренных по внутренним границам наружных стен (витражей) Объекта на уровне пола без учёта плинтусов, с учётом площадей витражных, дверных проёмов, витражей и балконов с К=1 (без учёта обмеров площадей всех частей Объекта, произведённых БТИ), проведенных по окончании строительства МКД.

**1.8. Цена договора (стоимость Объекта - Квартиры)** - сумма денежных средств подлежащих уплате Участником по Договору на возмещение всех затрат Застройщика на: содержание и вознаграждение Застройщика, связанных со строительством МКД и ЖК; рекламу проекта строительства ЖК; проведение маркетинговых исследований и анализ рынка недвижимости; инженерные изыскания, проектирование и

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

проведение государственной экспертизы; строительство Объекта – Квартиры; создание общего имущества; строительство внутренних инженерных сетей; выполнение работ по благоустройству прилегающей к МКД территории; выполнение работ по возведению балконов; подключение - присоединение МКД и Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; отделку МКД и Объекта в соответствии с Договором и иных работ и затрат необходимых для ввода МКД в эксплуатацию и передачу Объекта Участнику включая затраты Застройщика по предоставленным услугам Участнику. Использование в целях строительства ЖК денежных средств Участника, и погашение ранее полученных Застройщиком займов/кредитов и процентов по ним, считается целевым использованием этих средств. Образовавшаяся разница между Ценой договора и фактическими затратами Застройщика на строительство Квартиры - Объекта в ЖК с окончанием строительства Объекта в ЖК, остаётся в распоряжении Застройщика и возврату Участнику не подлежит.

**1.9. Акт приема-передачи Квартиры** - документ, подтверждающий передачу Квартиры Застройщиком Участнику и принятие Квартиры Участником от Застройщика.

**1.10 ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

**1.11. СНИП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

**2.1. Гражданский кодекс РФ** (с изменениями и дополнениями).

**2.2. ФЗ-214 от 30.12.2004 г.** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (с изменениями и дополнениями).

**2.3. ФЗ-218 от 13 июля 2015 г.** «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями).

**2.4. Федеральный закон "О переводном и простом векселе" от 11.03.1997 N 48-ФЗ.**

**2.5. Учредительные документы Застройщика.**

**2.6. Свидетельство о государственной регистрации Застройщика** серия 15 № 000969510 от 3.03.11г.

**2.7. Свидетельство о постановке на учет Застройщика в налоговом органе** серия 15№000978154 от 3.03.11г.

**2.8. Разрешение на строительство жилого комплекса № RU15301000-65 от 6.05.2014г.,** выданное АМС г. Владикавказа. Срок действия настоящего Разрешения до 21.12.2022г.

**2.9. Проектная декларация** с информацией о Застройщике, Проектах строительства объектов жилого комплекса хранится у Застройщика и размещается в сети Интернет на сайтах Застройщика - [www: bik-ooo.ru](http://www:bik-ooo.ru) и <https://дом.рф>.

**2.10. Свидетельство о государственной регистрации права** собственности на земельный участок с кадастровым № 15:09:0021401:195, расположенный по адресу г. Владикавказ, ул. З. Магкаева 2, выданное 20.04.2012г. Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания. Запись о регистрации права собственности № АБ 013074 от 20.04.2012г. Свидетельство хранится у Застройщика и размещается в сети Интернет на сайтах: [www: bik-ooo.ru](http://www:bik-ooo.ru) и <https://дом.рф>.

Изменение указанных в настоящей статье данных не влияет на исполнение Сторонами обязательств по Договору. В соответствии с требованиями Закона вышеуказанные документы представляются Застройщиком по требованию любого заинтересованного лица.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОМ**

**3.1. Застройщик обязуется** своими силами и (или) с привлечением других лиц: построить указанный в п. 1.3 Договора МКД, получить на него Разрешение на ввод в эксплуатацию до **30.12.2022г.** и передать Объект Участнику в строительной готовности по Акту в срок до **30.06.2023г.** в соответствии с характеристиками, определенными Договором после ввода МКД в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно передать Участнику Объект – Квартиру.

Срок передачи Квартиры Участнику может быть изменён в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, и обстоятельств указанных в п.4.3. Договора.

В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный Договором срок **????1.07.2021г.,** Застройщик не позднее, чем за один месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику уведомления в письменном виде с предложением о переносе срока передачи Объекта, для его утверждения Участником в течение 7 дней с момента его получения. Участник обязан ответить на письменное уведомление. **В случае несогласия Участника с переносом Застройщиком срока передачи Объекта Участнику Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке и обязуется вернуть денежные средства уплаченные Участником в соответствии законодательством РФ с удержанием понесённых Застройщиком затрат связанных с реализацией Объекта - Квартиры Участника, в размере 5 (пяти) % от оплаченной Участником Цены договора. Участник также возмещает Застройщику затраты связанные с регистрацией, расторжением ДДУ и оплатой денежных средств, в компенсационный фонд по заключенному Договору.**

**3.2. Техническое описание Объекта долевого строительства**

**3.2.1. Технические характеристики МКД**

План Объекта - Квартиры, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Основные характеристики МКД, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.:

Наименование характеристик	Описание характеристик
Вид	Жилой дом
Этажность	<b>9</b>
Общая площадь, м2.	<b>13.260</b>
Материал наружных стен	наружные стены трёхслойные: керамический кирпич, блоки + пеноплекс - 5 см.*** + облицовочный керамический кирпич М150 – 12см.
Материал поэтажных перекрытий и колонн	монолитный железобетон М250
Класс энергоэффективности	Н - нормальный
Класс сейсмостойкости	9 баллов
Высота потолков, м.	2,8 (+/- 3см.)

### 3.2.2. Основные характеристики Квартиры

№ квартиры (строительный)	<b>9</b>
Общая проектная площадь, кв.м	<b>115,5</b>
Жилая проектная площадь, кв.м	<b>55,3</b>
Этаж	<b>7</b>
Подъезд/корпус	<b>3/2</b>
Количество комнат	<b>3</b>
Площадь гостиной, кв.м.	<b>21,9</b>
Площадь спальни-1, кв. м.	<b>17,4</b>
Площадь спальни-2, кв. м.	<b>17,4</b>
Площадь кухни, кв. м.	<b>21,5</b>
Площадь ванной, кв. м.	<b>4,9</b>
Площадь туалета, кв. м.	<b>2,6</b>
Площадь прихожей, кв. м	<b>21,8</b>
Площадь балкона-1, кв. м	<b>4</b>
Площадь балкона-2, кв. м	<b>4</b>

### 3.2.3. Виды работ, выполняемых в местах общего пользования в подъезде МКД:

1	Установка входной металлической двери
2	Монтаж системы электроснабжения с установкой электрощитов с квартирными счётчиками в электрощитовых по проекту
3	Монтаж лифта, установка лифтового оборудования по проекту
4	Покрытие пола, лестничных площадок, ступеней и стен входа в подъезд керамической плиткой по проекту
5	Отделка стен и потолков ЛК (штукатурка, шпаклёвка, покраска)
6	Устройство пандусов по проекту
7	Устройство системы пожарной сигнализации по проекту
8	Благоустройство и озеленение прилегающей территории по проекту

### 3.2.4. Виды работ, выполняемых в Квартире:

1	Устройство межкомнатных перегородок
2	Монтаж металлопластиковых окон без подоконных досок и без остекления лоджий
3	Установка входной металлической двери, без установки внутриквартирных дверей
4	Монтаж стояков водоснабжения, канализации и газа с установкой водяных и газовых счётчиков, без выполнения внутренних сантехнических и газовых работ и без установки сантехнического и газового оборудования, без устройства системы квартирного отопления
5	Устройство внутренней электропроводки
6	Выполняется штукатурка стен и потолков без шпаклёвки
7	Устройство полов в квартирах не предусматривается

Участник обязан самостоятельно и за свой счёт выполнить все СМР в квартире не включённые в перечень работ выполняемых Застройщиком и указанные в ст. 3 настоящего ДДУ: по отделке квартиры; установке газового, электрического, сантехнического оборудования и приборов в квартире; по телефонизации и радиофикации квартиры; по выполнению гидроизоляционных и звукоизоляционных работ; при устройстве чистых полов; по установке внутриквартирных дверей, приборов пожарной

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

сигнализации и телевиденья; по установке ограждений внутри помещений квартиры у витражей; работы по установке конденсатосборника при монтаже газового котла; работы по установке, подключению – присоединению прочих приборов и оборудования; установить в коридорах Квартиры автономные дымовые – тепловые пожарные извещатели.

**3.3.** Стороны обязуются исполнять надлежащим образом свои обязательства в соответствии Договором и законодательством РФ (ст. 157, 190, 309, 317.1, 327.1, 422 ГК РФ).

#### **4. ЦЕНА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОГОВОРА**

**4.1. Начальная Цена Договора** на момент его заключения определяется как произведение размера инвестируемой - проектной площади Квартиры – **41,9 м2.** на цену **1 м2.** построенной Квартиры, равную **45.000 рублей** (в момент заключения Договора), что составляет сумму в размере **1.340.000 (один миллион триста сорок тысяч) рублей.** При производстве взаиморасчётов по Цене договора ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплат - переплат проценты в порядке ст. 395 ГК РФ. Денежные средства, полученные от Участника в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению. Застройщик сохраняет за собой право на получение полной Цены договора.

**4.2.** Участник производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика и которая НДС не облагается в соответствии п.п. 22,23.1 п.3. ст. 149 НК РФ. В назначение платежа Участник указывает: «Оплата по ДДУ № **16** от **03.12.2018** г.

Уплата Цены Договора производится Участником:

- в течение **десяти** дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в сумме **550.000 (пятьсот пятьдесят тысяч) рублей;**

- остаток задолженности по оплате Цены Договора в сумме **790.000 рублей (семьсот девяносто тысяч) рублей** производится поквартально не менее **90.000 тысяч рублей** в срок до **30.06.2020** г.

Днём исполнения обязанности Участника по уплате Цены Договора признается день её оплаты в кассу или на расчётный счёт Застройщика. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платёжных поручений с отметкой банка об исполнении уплаты или приходным кассовым орденом Застройщика. Участник несёт все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику. В случае не полной оплаты Объекта - Квартиры, и передачи её Участнику, Квартира находится в залоге (обременении) у Застройщика до момента её полной оплаты.

**4.3. Стоимость одного м2. проектной общей площади Квартиры устанавливается Застройщиком самостоятельно и может быть изменена по соглашению Сторон исходя из сложившихся в период строительства МКД любого из нижеследующих обстоятельств (согласно ст. 421,424,555 ГК РФ; п2.ст.5 ФЗ-214 и ФЗ-304 от 3.07.16г.):**

а) увеличения: реальной инфляции; процентных ставок банков; стоимости энергоносителей, коммунальных услуг; среднерыночной стоимости строительных материалов (цемент, арматура, бетон, кирпич) более чем на **3%** в течение каждого прошедшего года в период строительства МКД;

б) внесения изменений и дополнений в проектную документацию по строительству ЖК связанных с изменениями требований законодательства РФ к строительству объектов, приведших к увеличению стоимости строительства МКД;

в) другим, не зависящим от деятельности Застройщика объективным причинам в период строительства МКД. Застройщик в случае изменения стоимости м2. общей площади Квартиры в течение года (при её неполной оплате) до **31 декабря текущего года** уведомляет Участника о том, что произошло изменение Цены договора и предлагает Участнику заключить дополнительное соглашение о перерасчёте Цены договора с учётом текущей стоимости м2. по не оплаченной общей площади Квартиры. Об увеличении Цены договора в соответствии с п.4.3 Договора, Застройщик уведомляет Участника заказным письмом за **30 дней** до каждого отчетного года в период строительства МКД. В случае отказа Участника от заключения дополнительного соглашения в течение **десяти рабочих дней** со дня получения уведомления, Застройщик направляет Участнику уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке. В случае расторжения Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены договора, в течение **десяти рабочих дней** со дня его расторжения.

**4.4. По окончании строительства МКД в силу разных методик определения общих площадей Квартир Застройщиком, БТИ и Кадастровой палатой, общая фактическая площадь Квартиры может оказаться больше общих площадей Квартиры определённых по результатам их обмеров БТИ и Кадастровой палатой. Подсчитанные БТИ и Кадастровой палатой общие площади Квартиры используются для целей технического и статистического учета Квартиры, а для расчётов по Договору принимается только фактическая площадь определённая проектной документацией в соответствии Договором. Стороны пришли к соглашению, что в процессе строительства МКД допустимо изменение общей площади Квартиры до **5%**, в результате изменений внесённых в проектную документацию и возникновения неизбежных погрешностей при выполнении СМР. Такие отклонения Стороны считают допустимыми, не считают их нарушением требований по качеству Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры. В случае если проектная и фактическая общие площади Квартиры будут различаться, то окончательная Цена договора определяется по её фактической общей площади определённой Договором. Окончательное**

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

определение фактической общей площади Квартиры производится Сторонами с составлением Акта после получения Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. Участник не пожелавший произвести окончательное определение фактической общей площади Квартиры до передачи Квартиры Участнику, теряет право на предъявление претензии и иска по этому поводу.

В случае превышения/уменьшения оплаченной Участником проектной площади Квартиры от фактических её размеров до одного м2. перерасчёт Цены договора не производится и Стороны не вправе предъявлять друг к другу претензии и иски по этому поводу. В случае если фактическая общая площадь Квартиры окажется больше оплаченной Участником проектной площади Квартиры (пп.2, п.1.1.ст. 9 ФЗ-214), то Стороны на основании Акта производят перерасчёт Цены договора, который подлежит регистрации в Росреестре. Перерасчёт Цены договора производится исходя из цены 1м2. площади Квартиры, указанной в Договоре и это оформляется дополнительным соглашением, при этом Участник обязуется перечислить Застройщику подлежащую доплате сумму денежных средств до подписания Акта приёма-передачи Квартиры, при этом изменение общей площади общего имущества МКД для расчетов не принимается. В случае если общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше общей проектной площади, Участник вправе требовать соразмерного уменьшения общей Цены договора. При этом Застройщик обязуется перечислить Участнику в течение **десяти рабочих дней** с момента получения Застройщиком письменного требования Участника рассчитанную в соответствии с Договором сумму денежных средств, исходя из цены 1м2. площади Квартиры, указанной в Договоре и это оформляется дополнительным соглашением. **Стоимость Объекта - Квартиры** по окончании строительства МКД считается **оплаченной** только при уплате всей Цены Договора и предоставленных Застройщиком услуг Участнику.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

- 1) Представить в Росреестр в течение **десяти дней** после ввода МКД в эксплуатацию для государственной регистрации документы, предусмотренные действующим законодательством.
- 2) Представлять интересы Участника в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства МКД (до подписания Акта приема-передачи).
- 3) Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строительством Объекта в МКД.
- 4) Контролировать качество выполняемых на строительстве МКД СМР, соблюдение строительных норм, правил и осуществлять приемку выполненных работ.
- 5) Обеспечивать производство СМР в соответствии с утвержденной проектной документацией.
- 6) После ввода МКД в эксплуатацию передать общедомовое оборудование, инженерные сети и всю необходимую документацию по МКД Участникам или определенной ими ТСЖ или Управляющей компании;
- 7) В случае расторжения Договора возратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а в установленных Договором случаях с момента окончания гарантийного срока по выполненным в МКД СМР;

### **5.2. Застройщик вправе:**

- 1) Владеть, пользоваться и распоряжаться полученными по настоящему Договору денежными средствами Участника в соответствии с Договором и своим Уставом.
- 2) До сдачи МКД в эксплуатацию в установленном порядке вносить изменения в проектную документацию по строительству МКД и ЖК.
- 3) Предоставлять отдельным категориям граждан - Участникам льготы или преференции, руководствуясь собственными критериями и особенностями решаемых социально - экономических задач и достижением экономических целей.
- 5) Требовать уплаты Участником фактической Цены Договора и оплаты за предоставленные ему услуги.
- 6) отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:
  - просрочка оплаты более чем на **два месяца**, если по условиям договора предусмотрена единовременная выплата (п.4 ст.5 № 214-ФЗ).
  - **трехразовая просрочка платежа в течение года**, если платежи вносятся частями (п.5 ст.5 № 214-ФЗ).

### **5.3. Участник обязуется:**

- 1) До подписания Акта приёма-передачи Объекта оплатить в полном объёме фактическую Цену договора и стоимость предоставленных ему услуг в соответствии Договором.
- 2) После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести в течение **десяти дней** установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект.
- 3) Использовать Объект в соответствии с его назначением.

4) С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта или составления Застройщиком данного Акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных (п. 6 ст. 8 №214-ФЗ) Участник принимает на себя бремя содержания Объекта и общедомового имущества, становится ответственным за его сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта и общедомового имущества, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом МКД, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, расходы по оплате электроэнергии, водоотведения, холодного водоснабжения Объекта, вывоза твердых бытовых отходов, уборки МКД и прилегающей к нему территории, расходы по охране МКД и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта в соответствии с его назначением.

5) не производить: перепланировку Квартиры; перенос и разборку перегородок; перенос и устройство дверных проемов; разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир; устройство дополнительных кухонь и санузлов; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений; перепланировку и переоборудование Объекта ухудшающие сохранность и внешний фасад МКД и нарушающие функционирование противопожарных устройств МКД; перепланировку и переоборудование Объекта ведущую к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом. Собственник, допустивший: самовольное переустройство и производство работ; перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести объект в исходное состояние.

6) В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение **пяти** рабочих дней с момента таких изменений.

**5.4** Участнику рекомендуется:

1) в первые три года эксплуатации квартиры не располагать мебель и не вешать ковры к торцевым наружным стенам, для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен;

2) для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен при выполнении отделочных работ не клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые и применять красящие составы, исключающие паропроницаемость;

3) при монтаже с/т оборудования и ремонте Квартир на двух верхних этажах в помещениях кухонь, ванных комнат и санузлов установку вентиляторов.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств Застройщику по всем своим обязательствам в соответствии Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.5. Участнику запрещается: производить перепланировку помещений квартиры и работы по изменению внешнего вида фасадов и переустройство ограждающих конструкций межбалконного пространства МКД без получения соответствующих разрешений в установленном порядке; бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.

**5.5.** Участник имеет право:

1) В течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта и привлечь Застройщика к ответственности за недостатки (скрытые дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они возникли по вине Застройщика, и Участник не нарушил в этот период требований градостроительных и технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры и МКД.

2) Получать информацию от Застройщика о ходе строительства МКД.

3) Приступить к производству ремонта Квартиры только после ввода МКД в эксплуатацию и принятия Квартиры по Акту от Застройщика.

**5.6.** Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он: не лишён и не ограничен в дееспособности; не состоит на учёте в наркологическом и психоневрологическом диспансерах; не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить им сделку на крайне не выгодных для него условиях; находится в здравом уме и твёрдой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности Сторон Договора и последствия нарушения его условий.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, в соответствии Договором.

**6.2.** Застройщик обязан (ст. 8 №214-ФЗ) не менее чем **за четырнадцать дней** до наступления срока передачи Объекта направить Участнику письменное **уведомление**, в котором информирует его: об окончании строительства МКД; сроке передачи Объекта; необходимости принять Объект и последствиях несвоевременной приемки Объекта или отказа от его приемки.

**6.3.** Участник, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан его принять по Акту приема-передачи в течение **7 дней** со дня получения уведомления от Застройщика. До даты

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

передачи Объекта Участнику риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Застройщик, а после передачи несёт Участник. Участник обязан принять меры по согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени передачи-принятия Объекта в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта.

**6.4.** В случае непринятия Объекта Участником после его уведомления по истечению **двух месяцев** Застройщик вправе составить Акт приёма-передачи Объекта Участнику в одностороннем порядке и применить к нему штрафные санкции. При этом Объект считается перешедшим к Участнику и на него возлагаются все обязанности собственника объекта, в том числе и по оплате коммунальных платежей. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника убытки вызванные задержкой в передаче Квартиры.

**6.5.** До подписания Акта приема-передачи Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, которым указывается несоответствие Объекта требованиям Договора. Участник обязан подписать Акт в течение **трёх дней** после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Гарантийный срок на Объект составляет **пять лет** со дня передачи Объекта Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет **три года**.

Гарантийный срок устанавливается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта с любым из Участников сданного в эксплуатацию МКД. Застройщик не принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков возникающих в связи с температурными и усулочными деформациями конструкций МКД в течение 5 лет в местах установки закладных деталей для светильников; в местах прокладки электропроводки; в местах установки розеток; в местах примыкания стены к вентиляционному блоку; в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами.

**7.2.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, а также технологического и инженерного оборудования Объекта при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника в течение **десяти** календарных дней с момента их получения и устранить их в согласованные с Участником сроки.

**7.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нарушений правил эксплуатации Объекта и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) Участниками или их представителями или вследствие нарушения Участниками или их рабочими технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта (в том числе оборудования).

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**8.2.** Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после государственной регистрации Договора и до подписания Акта приёма-передачи Объекта. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник и (или) новый Участник.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Застройщик освобождается от уплаты пени и штрафных санкций за не своевременную передачу Квартиры при не обоснованном уклонении Участника от подписания Акта приёма-передачи.

**9.2.** В случае нарушения установленного в Договоре срока принятия Объекта Участником, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей в последний день срока для принятия Участником Объекта от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные ему убытки сверх неустойки.

**9.3.** Стороны, подписавшие Акт приёма-передачи Квартиры и согласившиеся с тем, что: техническое состояние и качество передаваемой Участнику Квартиры соответствует проекту; взаимные обязательства в соответствие Договором Сторонами исполнены; взаимных имущественных и финансовых претензий друг к другу у Сторон не имеется, лишаются прав согласно ст. 153 ГК РФ на предъявление в последующем взаимных претензий по Договору друг к другу (за исключением случаев выявления скрытых дефектов).

**9.4.** Ответственность Застройщика по Договору за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры Участнику страхуется за счёт отчислений Застройщиком денежных средств, в государственный компенсационный фонд долевого строительства согласно п.10 ФЗ-218 от 29.07.2017г.

**9.5.** Участник отказавшийся от исполнения обязательств по Договору, или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другой стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: наводнение, землетрясение, пожар, другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты; виновные действия (бездействия) должностных лиц органов государственной власти РФ, РСО-Алании и местного самоуправления г. Владикавказ; умышленное уничтожение или повреждение строящейся Квартиры и МКД, или иных преступлений в отношении МКД третьими лицами; действия кредитных или не кредитных финансовых организаций, которые привели к ухудшению условий финансово-хозяйственной деятельности Застройщика, включая увеличение ставки за пользование кредитом, требование досрочного возврата денежных средств, прекращение аккредитации объекта строительства и иных условий; обстоятельств наступивших вследствие распространения сведений, составляющих персональные данные, коммерческую (или служебную) тайну или иную другую конфиденциальную информацию о Застройщике; издание актов органами государственной власти РФ, РСО-Алании и местного самоуправления г. Владикавказ, в отсутствие виновных действий Застройщика, делающих невозможным выполнение условий заключенных договоров участия в долевом строительстве МКД; действия третьих лиц, обладающих достаточными полномочиями, которые препятствовали Застройщику своевременно сдать Объект, а также иных обстоятельств указанных в Договоре. При наступлении вышеупомянутых обстоятельств, срок исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору может быть отложен на время действия таких обстоятельств и ликвидации их последствий.

**10.2.** Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в соответствии законодательством РФ уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения, дополнительные соглашения к Договору оформляются письменно, подлежат государственной регистрации, и являются неотъемлемыми частями Договора.

**11.2.** Застройщик вправе расторгнуть Договор в случаях не оплаты Участником Цены договора предусмотренных ч.4,5 ст.5 ФЗ-214. Застройщик в этом случае: направляет в письменной форме Участнику предупреждение (требование) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником в течение тридцати дней после направления в письменной форме такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке Участнику. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник, уведомленный о расторжении Договора не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику (ч.5ст.9 ФЗ-111).

**11.3.** Участник вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством РФ. В этом случае Застройщик обязан в течение десяти рабочих дней вернуть Участнику денежные средства, которые были уплачены в счет погашения Цены договора.

**11.4.** Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве МКД, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**12.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение семи рабочих дней извещать друг друга.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.5.** Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.



**12.6.** Настоящий Договор составлен на **9-и** страницах, в **3-х** экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1 «План Квартиры и этажа, на котором расположена Квартира».

**12.7.** Стороны подтверждают то, что получение Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, согласно статье 55 ГрК РФ свидетельствует о том, что качество МКД и Квартиры соответствуют: разрешению на строительство; градостроительному плану земельного участка; требованиям технических регламентов и проектной документации; требованиям энергетической эффективности и оснащенности МКД приборами учета используемых энергетических ресурсов; техническим условиям и иным обязательным требованиям.

**12.8.** Стороны установили, что в установленных действующим законом и Договором случаях, они направляют друг другу уведомления (п.4ст.8 №214-ФЗ) (извещения, письма и т.д.) по почте заказными письмами с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовым адресам соответственно Участника и Застройщика (указаны в Договоре), либо вручают их друг другу лично под расписку. В случае отказа одной из Сторон (адресата) от получения указанных уведомлений (извещений, писем и т.д.) или отсутствия адресата по его почтовому адресу, указанному в Договоре, адресат (Участник или Застройщик соответственно) считается извещенным надлежащим образом.

**12.9.** Участник подтверждает, что он в полной мере ознакомлен с Проектом строительства МКД, данными Проектной декларации и получил всю информацию и сведения по участию в Договоре.

**12.10.** Вопросы заселения МКД и взаимоотношений Участников с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.

**12.11.** Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.

**12.12.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

**12.13.** Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Участник может получить консультации по вопросам строительства МКД и направлять корреспонденцию по адресу: 362003, г. Владикавказ, ул. Ларионова/ Триандофилова, 19/37 (офис фирмы «БИК-с» ООО).

### **13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:** ООО «БиК»: 363125, РСО-А, Пригородный район, с. Гизель, ул. Ленина, 93; ОГРН 1111513 001027; ИНН 1513004700; КПП 151201001; тел: (8672) 280-688, 55-02-05; www: bik-ooo.ru; Банковские реквизиты: Ставропольский РФ АО «Россельхозбанк», г. Ставрополь, БИК: 040702701, р/счѐт 40702810906240000177, к/счѐт 30101810200000000701.

Генеральный директор ООО «БиК» \_\_\_\_\_ Г.М. Бирагов.

**Участник:** \_\_\_\_\_ **ФИО.** тел.: ??????