**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТК-59+»**

**ДОГОВОР №**
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Владикавказ** | **дата** |

**ООО Специализированный застройщик «СТК-59+»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице в лице директора Хадарцева Игоря Муратовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**(ФИО, паспортные данные)** , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»,** с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые **«Стороны»,**

руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – настоящий Договор) о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.**
	1. **Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером № 15:09:0302002:5108, общей площадью 1994 кв. метров, расположенный по адресу: РСО-Алания г. Владикавказ, ул.
	 Мамсурова Хаджи, позиция 1.**
	2. **Многоквартирный дом (Жилая застройка по ул. Х. Мамсурова 85 в г. Владикавказ. Позиция 1) – 96-ти-квартирный, 10-этажный (включая технический этаж) жилой дом с встроенными нежилыми (коммерческими) помещениями, состоящий из 2 подъездов и расположенный по адресу: РСО-Алания г. Владикавказ, ул. Мамсурова Хаджи, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на Земельном участке. Площадь жилого здания – 11127,20 кв. метров.**
	3. **Объект долевого строительства** - квартира (жилое помещение) **№ 11 (одиннадцать)** (условно), **3-комнатная**, расположенная в Многоквартирном жилом доме **в 1 (первом)** подъезде, **на 3 (третьем)** этаже, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома, а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику Объекта долевого строительства с улучшенной штукатуркой стен, наружного стеклопакета, стальной входной двери, электропроводкой, стояками холодного водоснабжения, канализации, газоснабжения. Наружное стеновое заполнение, связанное с колоннами каркаса, представлено трех-слойной конструкцией общей толщиной 550мм, состоящей из внутреннего слоя 380мм из кладки керамического кирпича, оштукатуренного с внутренней стороны цементно-песчаным раствором; эффективного утеплителя толщиной 50мм; облицовочного кирпича толщиной 120мм. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные, толщиной 200мм из бетона класса В 25, армированные сетками с ячейками 200мм\*200мм из арматуры Ø10 А500с. Класс энергоэффективности дома – высокий «В+», сейсмостойкость – 8 баллов. Степень огнестойкости здания: II. Класс конструктивной пожарной опасности: С.0. Класс здания по функциональной пожарной опасности для жилого дома: Ф 1.3., для нежилых помещений: Ф 4.3.

Установка автономного отопления (оборудование и материал) и горячего водоснабжения, пожарных извещателей и первичных средств пожаротушения производятся Участником за счет привлечения собственных средств. Установка квартирных приборов учета производится за счет средств Застройщика.

* 1. **Проектная площадь Объекта долевого строительства –** площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства (площади лоджии, веранды, балкона, террасы учитываются с [понижающими коэффициентами](https://mobileonline.garant.ru/#/document/71569280/entry/1000), установленными федеральным органом исполнительной власти, согласно Закону 214-ФЗ) составляет 00,000 **(сто целых, двадцать две сотых) *прим: 103,6 (Сто три целых шесть десятых)* кв. метров*.***
	2. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства –** сумма общей площади помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее по тексту – «**Орган тех. инвентаризации**»), указанная в кадастровом паспорте (**без учета** площади балконов, лоджий, веранд, террас).
	3. **Цена договора –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.
	2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
	3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:
* Разрешения на строительство АМС г. Владикавказа Ru **№ 15-09-67-2022 от 18.11.2022г.**
* Договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2022г. Рег. № 15:09:0302002:5108-15/035/2022-1 от 20.10.2022 г.и Передаточного акта к нему от 14.04.2022
* г.
* Права собственности на Земельный участок, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **20 октября 2022 года сделана запись регистрации**

**№ 15:09:0302002:5108-15/035/2022-1**, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РСО-Алания.

* Информации о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома, содержащейся в Проектной декларации **№ 15-000142 от 28.11.2022**г., размещена в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства **(ЕИСЖС).**
	1. Начало строительства дома – **4 квартал 2022г.** Срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию - **2 квартал 2025г.***напр: Иванову А.А.напр: Иванову А.А.*
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА.**
	1. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.5. настоящего Договора. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной (проектной) площади такого жилого помещения и общей приведенной (проектной) площади такого жилого помещения. Общая приведенная (проектная) площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, согласно Закону 214-ФЗ.

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Проектной декларации и п. 1.4 Договора, может отличаться от окончательной (фактической) площади Объекта долевого строительства не более, чем на 5%, согласно Закону 214-ФЗ. Таким образом Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями площади Объекта долевого строительства.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества**, при** **государственной регистрации права собственности** Участника на Объект в порядке,установленном законодательством Российской Федерации **указывается только общая сумма площадей жилого и** **вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий** **находит свое отражение в Технической документации.**

* 1. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.
	2. Вознаграждение Застройщика определяется следующим образом:

На протяжении всего срока строительства Дома финансовые средства, определенные как вознаграждение Застройщика в размере 10 % от цены настоящего Договора (в том числе ее 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 такой экономии вознаграждение Застройщика ограничивается размером, определенном абзаце 1 настоящего пункта.

* 1. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену договора в размере **ХХХХХХХ ( ХХ) рублей, 00 копеек** в порядке, предусмотренном разделом 4. настоящего Договора.
	2. Цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет **ХХХХХ ( ХХ) рублей, копеек 00** и может быть изменена по соглашению Сторон.
1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**
	1. 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. 3.4. **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, КПП 151502001, ОГРН 1027700132195, 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: 8-800-200-57-03.

**Депонент:** **ФИО**

**Бенефициар:** **ООО Специализированный застройщик «СТК-59+»**

**Депонируемая сумма:** **ХХХХХ ( ХХ) рублей, 00 копеек.**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** **определяется п. 4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.**

**Срок условного депонирования денежных средств** - **не позднее 4 квартала 2025г. (6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации).**

* 1. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:
* Сумма первого взноса в размере **000 (ХХХХХ) рублей, копеек 00** оплачивается в течение 5 (пяти) календарных дней с момента даты регистрации настоящего Договора;
* Оплата оставшейся суммы в размере **ХХХХ(ХХХХХХ) рублей, копеек 00,** пропорциональной неоплаченной площади Объекта долевого строительства, производится в соответствии с прилагаемым графиком платежей (Приложение № 2).

Участник долевого строительства обязуется осуществлять оплату с отклонением от графика не более чем на 10 календарных дней.

Оплата оставшейся суммы, пропорциональной неоплаченной площади Объекта долевого строительства, может быть произведена Участником долевого строительства досрочно.

* 1. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении.
	2. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств **на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства)**. Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора, при этом Цена Договора уменьшению не подлежит. **Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика, предусмотренная 5.1.4. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора.**
	3. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:
* разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
* сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**
	1. Права и обязанности Застройщика:
		1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.4. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
		2. Застройщик обязуется собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.
		3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
		4. **Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи в срок до** **30 сентября 2025г.,** при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору.
		5. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренный настоящим Договором, в порядке, определенным настоящим Договором и Дополнительными соглашениями к нему.
		6. Застройщик обязуется предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства; осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;
	2. Права и обязанности Участника:
		1. Участник обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему);
		2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.4. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.
		3. Участник после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора и после государственной регистрации настоящего Договора имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору до уплаты им цены Договора допускается только с согласия Застройщика и одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
		4. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение месяца с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. С момента подписания Акта приема-передачи, Участник вправе осуществлять ремонтные работы в Объекте долевого строительства, не являющиеся перепланировкой и/или переоборудованием.
		5. Расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и оплате коммунальных услуг после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.7. настоящего Договора, осуществляются Застройщиком в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене Договора.
		6. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.
2. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**
	1. **Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок до 30 сентября 2025г.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом, срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку, либо иным способом, предусмотренным Постановлением Правительства РФ от 23 марта 2022 г. N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» или иным действующим законодательством.
	2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.7. настоящего Договора.
	3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.7. настоящего Договора.
	4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.7. настоящего Договора.
	5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
	6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.
	7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном пунктом 5.2.4. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
	8. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 6.1. настоящего Договора.
	9. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. В этом случае непередача объекта долевого строительства не является неисполнением Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
	10. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов учета, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в соответствующем акте для устранения Застройщиком.
	11. Исполнение настоящего Договора в части передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется с учетом Постановления Правительства РФ от 23 марта 2022 г. N 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».
3. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**
	1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.
	2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
	3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.
	4. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
* соразмерного уменьшения Цены Договора;
* возмещения своих расходов на устранение недостатков.
	1. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Законом 214-ФЗ.
	2. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделе 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
	3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, также Застройщик оставляет за собой право на односторонний отказ от исполнения договора в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ.
	4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
	5. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. (ст.7, п.7, 214-ФЗ).
	6. Запрещено самовольное проникновение Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика и без средств индивидуальной защиты (каски). Ответственность и вина за совершение такого деяния лежит на Участнике долевого строительства.
	7. Участник долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение конструкций, архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционеров, замена окон, произведение остекления, не предусмотренные для данного многоквартирного жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, а также Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.
1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**
	1. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
	2. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.
	3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.1., 8.2. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.
	4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
	5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 8.4. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ.
	6. Расторжение договора возможно по соглашению Сторон.
	7. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
2. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**
	1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
	2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.
	3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
	4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
	5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
	6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
	7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**
	1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.
	2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.
	3. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.
	4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.
	5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
	7. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят/.
	8. Настоящий Договор составлен в **2**-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика.
	9. Настоящим Участник заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы, семейное положение) 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. Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком способами (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты его прекращения, в соответствии с действующим законодательством РФ.
	10. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора **в зарегистрированном браке не состоит.**
4. **РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН.**
	1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.
	2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, Участник обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения, в противном случае корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом.
	3. Стороны договорились о том, что сообщения (уведомления) по настоящему Договору, в том числе уведомления об устранении замечаний, о необходимости приёмки объекта долевого строительства, проведения собраний могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в настоящем Договоре. При этом риск неполучения и(или) несвоевременного ознакомления с таким сообщением (уведомлением) лежит на Участнике долевого строительства.
	4. Реквизиты и адреса Сторон:

**Застройщик:**

**ООО Специализированный застройщик «СТК-59+»,** 362008, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Гадиева, дом 81а, тел.: 52-84-65, 52-67-55. ИНН 1515920378, КПП 151501001, р/с 40702810460340004283, БИК 040702615, к/с 30101810907020000615 в Ставропольском отделении № 5230 ПАО Сбербанка.

**Участник:**

|  |
| --- |
| **ФИО паспортные данные** |

1. **ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **Застройщик: ООО Специализированный****застройщик «СТК-59+»** Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.М. Хадарцев  | **Участник:**

|  |
| --- |
| **ХХХХХХХХХХХХХХ**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХХХХХХХ |

 |

**Приложение № 1 к договору № участия в долевом строительстве от г**



Застройщик: ООО Специализированный

застройщик «СТК-59+»

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И .М Хадарцев

|  |
| --- |
| Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от**

**График поэтапной оплаты**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Дата оплаты | Оплачиваемая площадь | Сумма (руб) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.М.Хадарцев | **Участник долевого строительства**

|  |
| --- |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 |