

Договор
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№2017/001

г.Владикавказ

01.08.2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Очаг**», в лице генерального директора **Кокоева Мельса Руслановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны и XXXXXX XXXXX XXXXXX именуемый(ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство N Ru 15-3-196-2016 от 20 декабря 2016г. выдано АМС г. Владикавказ.

Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство (создание) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 15:09:0040903:402 по строительному адресу: РСО-Алания, город Владикавказ, микрорайон «Новый город», позиция 4.

Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

Проектная площадь квартиры определяется в соответствии с проектно-сметной документацией и уточняется после завершения строительно-монтажных работ путем совместных обмеров Застройщика и Участника долевого строительства. В уточненную площадь квартиры входит вся ее площадь.

1.2. Проектная декларация представлена на сайте: www.ochag-stroigroup.ru - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.3. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2. Предмет договора

2.1. Предварительное описание объекта долевого строительства:

Литер: X

Подъезд: X

Этаж: X

Условный № квартиры: X

Количество комнат: X

Проектная площадь: X

Высота потолков: 2,80

Стадия строительства: Строительство XXX этажа

2.2. Застройщик выполнил все предусмотренные законодательством обязанности по отводу земельного участка под строительство, опубликовал проектную декларацию и получил разрешение на строительство.

Стадия строительства: Строительство первого этажа

Общие сведения о многоквартирном жилом доме:

2.2.1. Общая площадь здания - 12444,1 кв.м.

2.2.2.. Количество этажей – 6

2.2.3. Общее количество квартир – 169

2.2.4. Облицовка фасада выполняется из облицовочного кирпича двух цветов светло-коричневого и тёмно-коричневого.

2.2.5. Поэтажные перекрытия выполнены из железобетонных плит перекрытия.

2.2.6. Класс энергоэффективности – «В» (Высокий)

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

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

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

Точная площадь будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства в следующем состоянии:

-приобретение и установка пластиковых окон;

-штукатурка потолочных оконных откосов;

-трубная разводка в санузлах;

2.4. Дата ввода Объекта в эксплуатацию – 17 сентября 2019 года.

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

3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. Стоимость квартиры определяется, исходя из общей площади и составляет **XXXXXX (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** рублой за XX кв.м. (НДС не облагается). Цена квадратного метра составляет **xxx xxx (xxxxxxxxxxxxxxxx)** рублей. Стоимость квартиры является твердой и может измениться лишь в случаях, указанных в пунктах 3.2 и 3.3 настоящего договора, подлежит оплате после регистрации договора долевого участия в Федеральной службе Государственной регистрации кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) по РСО- Алания.

3.2. Если совокупная площадь помещений квартиры будет более чем на 3% меньше площади, определенной п. 3.1 настоящего договора, то Застройщик на основании дополнительного соглашения с Участником долевого строительства выплачивает ему компенсацию за недополученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 3.1 настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации.

3.3. Если совокупная площадь помещений квартиры будет на 3% больше площади, определенной п. 3.1 настоящего договора, то Участник долевого строительства на основании дополнительного соглашения с Застройщиком доплачивает ему дополнительно полученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 3.1 настоящего договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений квартиры, полученные по результатам его технической инвентаризации..

3.4. Участник долевого строительства вносит аванс в размере **xxxxx xxxxxx (xxxxxx xxxxxxxxxxx)** рублей не позднее 3 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Оставшаяся сумма вносится равными платежами по графику платежей:

График платежей:

№п/п	Сумма платежа	Дата внесения платежа

3.5. Платежи по договору Участник долевого строительства вносит наличными денежными средствами в кассу Застройщика по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Чапева, 90, либо перечисляет их на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре. Факт оплаты Участником долевого строительства цены договора или её части подтверждается квитанциями к приходно-кассовым ордерам, выданными Застройщиком Участнику долевого строительства при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи квитанции к приходно-кассовому ордеру.

3.6. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

3.7. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.8. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит соответствующим службам с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

4. Обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно в целях исполнения настоящего договора.

4.1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

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

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором в срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

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

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

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. Права сторон

5.1. Застройщик вправе:

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

6. Ответственность Сторон

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ. Участник долевого строительства с Условиями и Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору ознакомлен и согласен. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение

или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве Участнику долевого строительства осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Проминстрах» Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее сполнение обязательств по передачи жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-45710/2017 (Страховщик) **(X-комнатная квартира с условным номером №X).**

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

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

6.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. В случае, если квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 4.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

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

7.4. Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного

оборудования, входящего в ее состав, устанавливается в течение пяти лет и исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, устанавливается в течение 3 лет и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. Передача Объекта долевого строительства

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

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

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать квартиру не позднее предусмотренного договором срока.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры условиям, указанным в пунктах 2.1, 2.3 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения Застройщиком условий, предусмотренных пунктами 2.1, 2.3 настоящего Договора.

8.7. Если иное не установлено договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 8.6 настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

9. Односторонний отказ от исполнения договора

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- 2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- 5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора. Денежные средства возвращаются в течении 2 месяцев с момента письменного требования Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

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

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств в соответствии с графиком платежей;
- 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10. Уступка прав требований по договору

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. Государственная регистрация

11.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Северная Осетия - Алания в федеральном органе в области государственной регистрации.

11.2. Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

11.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним") и Федеральным законом N 214-ФЗ.

11.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о

передаче Объекта долевого строительства.

11.5. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

12. Исполнение обязательств по договору

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

12.2. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома на основании одного Разрешения на строительство N Ру 15-3-196-2016 от 20 декабря 2016г., выданного АМС г.Владикавказ РСО-Алания.

12.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

13. Форс-мажор

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием общеизвестных обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

13.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

13.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

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

13.6. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6-ти месяцев, стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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

13.8. Если другая сторона заявит претензию по этому поводу, то сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой своей страны.

14. Расторжение договора

14.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого

строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

14.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

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

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

14.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 14.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 14.2 настоящего договора, в течение 60 рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

14.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 9.3 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 6.3 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

14.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

14.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

14.7. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом или договором, не допускается.

15. Заключительные положения

15.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора составляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в федеральном органе в области государственной регистрации.

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

15.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданским процессуальным законодательством РФ.

15.5. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для

толкования текста договора.

15.6. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, а остальные выдаются Застройщику и Участнику долевого строительства.

16. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Очаг»
362002, РСО-Алания, г.Владикавказ,
ул. Чапаева,90
ИНН 1513062036, КПП 151301001
ОГРН 1513056077
Р\с: 40702810201440000401
К\с 30101810800000000703
Банк: Филиал СКРУ ПАО «МинБанк»
БИК: 040702703

Участник долевого строительства:

Ф.И.О.
Паспорт серия, номер
Кем и когда выдан
Код подразделения
Зарегистрирована по адресу:
Телефон:

_____/ **Кокоев М.Р./**

_____/ **XXXXXXXX.X.X./**

М.П.