

Проект
Договор № (ПО ИПОТЕКЕ откорректированный)
долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Нальчик

« » 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Кавказская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Джанкулаев Джамбулат Яхьяевич., действующего на основании Устава, и _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения: _____, паспорт № _____, выдан _____, дата выдачи: «_____» _____ 20__ г., код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **96-квартирный жилой дом со встроенными помещениями дом №1 (в составе 192-квартирного Жилого Комплекса «SanSiti»)**, с инженерными сетями теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи, расположенный по адресу: Республика Кабардино-Балкарская г. Нальчик, ул.Эльбрусская, 19 на земельном участке площадью 3755 кв.м., кадастровый номер земельного участка 07:09:0102021:540, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в установленные настоящим договором сроки передать Участнику долевого строительства в собственность указанный ниже объект долевого строительства, расположенный в девятиэтажном жилом многоквартирном доме общей проектной площадью 7146,39 кв.м., а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и после ввода Жилого дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства (далее Объект).

Характеристики проектируемого дома:

- Степень ответственности здания – II
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3
- Класс конструктивной пожарной ответственности – СО
- Степень огнестойкости – II

Материал наружных стен многоквартирного жилого дома: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупноформатного керамического пустотелого камня.

Материал поэтажных перекрытий многоквартирного жилого дома: Монолитные железобетонные перекрытия. Класс энергоэффективности: «В» высокий.

Сейсмостойкость 8 баллов СНиП II-7-81* ОСР 97 карта А, СП 14.13330.2014

Описание объекта долевого строительства:

квартира № _____, расположенная на _____ этаже

назначение: **жилое**

общая проектная площадь _____ кв.м.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

1.2. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения Договора.

Перечень строительно-монтажных работ, в том числе отделочных работ Объекта долевого строительства указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Почтовый адрес Объекта устанавливается после ввода Объекта в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект долевого строительства свободен от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После

подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

1.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № 07-301000-402-2017 от 03.11.2017 года, выданное Местной администрацией городского округа Нальчик;
- Земельный участок площадью 3755 кв. м., кадастровый номер 07:09:0102021:540 на котором осуществляется строительство находится в собственности Застройщика: № регистрации 07:09:0102021:540-07/007/2017-2 и дата регистрации 22.12.2017 год.
- Проектная декларация

1.6. Проектная декларация, опубликована на сайте: WWW.SKSK07.RU

1.7. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится на основании акта приема-передачи Объекта, кадастрового паспорта Объекта.

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102021:540.

2. Цена договора

2.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей, определяется как произведение общей приведенной проектной площади Объекта долевого участия, указанной в п. 1.1. Договора на цену единицы общей приведенной площади, из расчета стоимости квадратного метра равного _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат:

- на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство;
- на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации;
- на строительство (создание) Объекта долевого строительства, сетей инженерно-технического обеспечения, общего имущества Участников долевого строительства;
- на благоустройство территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство;
- за подключение многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения
- на эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций, в том числе, охрана, содержание территории, и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Вознаграждение Застройщика определяется как разница между ценой настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма данного дохода определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

2.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировка площадей помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства после фактических замеров, проведенных органами технической инвентаризации.
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3. Порядок расчетов

3.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора путем

безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным не противоречащим законодательству РФ способом.

3.2. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет:

- () рублей 00 копеек вносится на расчетный счет застройщика: Банк ОО "РУ в г.Нальчик" Филиал СКРУ "МИНБАНК", р/счет 40702810000430002500, к/счет - 30101810800000000703, БИК- 040702703 в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации договора.

- () рублей 00 копеек вносится наличными в кассу Застройщика в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации договора.

- () рублей 00 копеек — в срок до .2018г на счет Застройщика: Банк ОО "РУ в г.Нальчик" Филиал СКРУ "МИНБАНК", р/счет 40702810000430002500, к/счет - 30101810800000000703, БИК- 040702703 за счет банковского кредита, предоставляемого Участнику долевого строительства Банк - ВТБ (публичное акционерное общество), находящегося по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, ОГРН 1027739609391, ИНН:7702070139 КПП:783501001; кор./счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), в лице Операционного офиса «Нальчикский» в г.Нальчике филиала № 2351 ВТБ (ПАО), находящегося по адресу: Кабардино-Балкарская республика, город Нальчик, ул. Кешокова, дом 57, именуемый в дальнейшем Банк, в соответствии с кредитным договором № _____ от _____ г., заключенный между Банком и Участником (ами).

Приобретаемая квартира будет находиться в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанную квартиру, после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на основании кредитного договора № _____ от _____.

3.3. В случае если уплата цены Договора должна производиться Участником Долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

3.4. В случае, если уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое 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 статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

3.5. Днем исполнения платежа признается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства в пользу Застройщика или момент внесения наличных денежных средств в его в кассу.

3.6. К моменту передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, цена настоящего Договора и необходимые для исполнения настоящего Договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства, если условиями договора не установлено иное.

3.7. Окончательный расчет между Сторонами будет производиться после фактических замеров, проведенных органом технической инвентаризации. В случае возникновения разницы между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора и общей площади объекта, указанной в техническом (кадастровом) паспорте объекта, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства, либо направлено ценным письмом с уведомлением о вручении.

3.8. При увеличении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, что подтверждается фактическими замерами органа технической инвентаризации, Участник долевого

строительства оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, указанного в п. 3.7 настоящего Договора.

3.9. При уменьшении общей проектной площади Объекта долевого строительства, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, что подтверждается фактическими замерами органа технической инвентаризации, Застройщик оплачивает (возмещает) Участнику долевого строительства разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения Застройщиком данных фактических замеров, проведенных органом технической инвентаризации.

4. Срок, порядок передачи Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства.

4.1. Плановый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию I квартал 2019 года. Момент получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения исполнительным органом.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект с объемом выполненных работ указанных в Приложении №1 к настоящему Договору на основании акта приема-передачи в срок до **01.03.2019 года**.

В акте приема-передачи указывается площадь квартиры на основании данных, указанных в техническом (кадастровом) паспорте объекта.

4.2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, установленный п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства обязан направить Участнику долевого строительства извещение, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте: WWW.SKSK07.RU.

4.3. При обнаружении Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства, между Застройщиком и Участником долевого строительства составляется акт о недочетах Объекта. В акте о недочетах стороны, указанные в данном пункте настоящего Договора, указывают все обнаруженные несоответствия объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами.

4.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта несет Застройщик.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

5.1.2. Осуществлять строительство Объекта долевого участия в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

5.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

5.1.4. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства, либо направлено заказным письмом.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и проектной документации, в случае исполнения Участником долевого строительства своих денежных обязательств по договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Вносить изменения в проект строительства Жилого дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:
- в случае просрочки Участником долевого строительства платежа более, чем два месяца, когда Договором предусмотрено единовременное внесение платежа;
- если настоящим Договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

5.3. Участник долевого строительства обязан:

5.3.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору.

5.3.2. Совместно с представителем Застройщика подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

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

5.3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания акта приема-передачи Объекта.

5.3.5. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются направленными надлежащим образом.

5.3.6. После подписания акта приема-передачи Объекта, в течение семи дней заключить с эксплуатирующей организацией Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

5.3.7. С момента подписания акта приема-передачи Объекта нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Объект, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией объекта и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории).

5.3.8. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, не производить любую перепланировку и не вносить изменения в отделку и оборудование Объекта без предварительного согласования с Застройщиком.

5.3.9. Самостоятельно и за свой счет оформить техническую документацию на Объект долевого строительства, необходимую для регистрации права собственности.

5.3.10. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.3.11. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. В срок, установленный договором получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

5.4.2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по КБР с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Участник долевого строительства имеет право уступить право требования по данному договору третьим лицам в соответствии с Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по данному договору иному лицу допускается после полной оплаты Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ с обязательным уведомлением о такой уступке Застройщика.

6.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного пунктом 4.1. настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (01.03.2019г.), Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

7.5. При немотивированном уклонении или немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства уведомления об окончании строительства объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

7.6. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму 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. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8. Освобождение от ответственности (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, 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.

8.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, произошедшие при отсутствии виновных действий Застройщика или привлекаемых им лиц, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора, за исключением случаев издания таких актов в связи с какими-либо наращениями, допущенными Застройщиком или привлеченными им лицами.

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

8.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств. При этом сторона, для которой создавалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора участников долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок с кадастровым номером 07:09:0102021:540.

9.2. Обязательные отчисления (взносы) к компенсационному фонду- Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства».

9.2.1. Обязательные отчисления(взносы) Застройщик вносит на номинальный счет Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства», не менее чем за три дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течении трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

9.2.2. Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых Застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

10. Прочие условия

10.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартир является их соответствие утвержденной проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта, оформленным в установленном порядке.

10.2. Права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав и внесения записи об этом в Единый государственный реестр недвижимости. При государственной регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности и ипотеки на Квартиру как объект недвижимого имущества.

10.3. Квартира как объект недвижимого имущества считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, где залогодателем будет Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк.

10.4. Во всех случаях расторжения/прекращения Договора, предусмотренных настоящим Договором, кроме случаев прекращения ввиду исполнения:

- при условии оплаты Участником долевого строительства платежа, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает и дает согласие Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второго платежа в ПАО «ВТБ» по следующим реквизитам: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) № счета -----, открытый в операционном офисе «Нальчикский» в г. Нальчике филиала № 2351 Банка ВТБ (публичное акционерное общество), кор./счет 3010181070000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, ИНН:7702070139 КПП:783501001, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, а Участник лишается прав на объект долевого строительства, который остается в собственности Застройщика

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации Сторонами в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде Дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой из сторон в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

11.4. Участник долевого строительства может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством.

11.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 3.3. и 3.4. настоящего Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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 в соответствии с частью 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

11.6. 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.

11.7. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик возвращает внесенные Участником долевого строительства денежные средства и имеет право потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 10 % от цены настоящего Договора и компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с заключением и регистрацией настоящего Договора.

11.8. В случае расторжения настоящего Договора по вине Застройщика, последний возвращает внесенные Участником долевого строительства денежные средства, а Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 10 % от цены настоящего Договора и компенсации, понесенных Участником долевого строительства затрат, связанных с заключением и регистрацией настоящего Договора.

11.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.10. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

11.11. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- 1) Фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- 2) Данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- 3) Данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;

4) Номер контактного телефона Участника долевого строительства;

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти, исполнительным органам государственной власти КБР, местного самоуправления и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР).

Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему договору, **5 (Пять лет)** с момента подписания настоящего договора Сторонами.

Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.12. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике.

11.13. Права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав и внесения записи об этом в Единый государственный реестр недвижимости. При государственной регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности и ипотеки на Квартиру как объект недвижимого имущества.

11.14. Квартира как объект недвижимого имущества считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, где залогодателем будет Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк.

11.15. Во всех случаях расторжения/прекращения Договора, предусмотренных настоящим Договором, кроме случаев прекращения ввиду исполнения:

- при условии оплаты Участником долевого строительства платежа, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает и дает согласие Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второго платежа в ПАО «ВТБ» по следующим реквизитам: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) № счета -----, открытый в операционном офисе «Нальчикский» в г. Нальчике филиала № 2351 Банка ВТБ (публичное акционерное общество), кор./счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187, ИНН:7702070139 КПП:783501001, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, а Участник лишается прав на объект долевого строительства, который остается в собственности Застройщика

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик :

Участник долевого строительства:

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Северо-Кавказская Строительная Компания" (ООО «СКСК»)</p> <p>Юридический адрес: 360012, КБР, г. Нальчик, ул. Самотечная, дом 1А, кв. 1 Фактический адрес: 360000, КБР, г. Нальчик, Ул. Пушкина, д. 97, оф 24 ИНН /КПП 0726017815 / 072601001 ОГРН 1170726001490. ОКПО 06917490. ОКТМО 83701000001. Банк ОО "РУ в г. Нальчик" Филиал СКРУ "МИНБАНК" БИК 040702703. КОРР.СЧЕТ 30101810800000000703. Расч.счет 40702810000430002500.</p>	
--	--

Ген. директор _____ Джанкулаев Д.Я.

Участник ДС _____

ООО «СКСК»

Приложение № 1
к Договору №
долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома от « » 2018 года

Перечень оборудования и внутренняя отделка квартир жилого дома

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки, т. е.

- устанавливается входная дверь в квартиру;
- выполнено остекление;
- подведены основные коммуникации и стояки;
- слаботочные сети – разводка до этажного щитка;

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик :

Участник долевого строительства:

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Северо-Кавказская Строительная Компания" (ООО «СКСК»)</p> <p>Юридический адрес: 360012, КБР, г. Нальчик, ул. Самотечная, дом 1А, кв. 1 Фактический адрес: 360000, КБР, г. Нальчик, Ул. Пушкина, д. 97, оф 24 ИНН /КПП 0726017815 / 072601001 ОГРН 1170726001490. ОКПО 06917490. ОКТМО 83701000001. Банк ОО "РУ в г. Нальчик" Филиал СКРУ "МИНБАНК" БИК 040702703. КОРР. СЧЕТ 30101810800000000703. Расч. счет 40702810000430002500.</p>	
--	--

Ген. директор _____ Джанкулаев Д.Я.

Участник ДС _____

ООО «СКСК»

Приложение № 2
к Договору №
долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома от « » 2018 года

План и местоположение объекта на этаже

Подъезд № ____, Этаж № ____, Квартира № ____, Общая площадь _____ кв.м



Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик :

Участник долевого строительства:

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Северо-Кавказская Строительная Компания" (ООО «СКСК»)</p> <p>Юридический адрес: 360012, КБР, г. Нальчик, ул. Самотечная, дом 1А, кв. 1 Фактический адрес: 360000, КБР, г. Нальчик, Ул. Пушкина, д. 97, оф 24 ИНН /КПП 0726017815 / 072601001 ОГРН 1170726001490. ОКПО 06917490. ОКТМО 83701000001. Банк ОО "РУ в г.Нальчик" Филиал СКРУ "МИНБАНК" БИК 040702703. КОРР.СЧЕТ 30101810800000000703. Расч.счет 40702810000430002500.</p>	
--	--

Ген.директор _____ Джанкулаев Д.Я.

Участник ДС _____

ООО «СКСК»