

ДОГОВОР № ____/11 участия в долевом строительстве жилого дома № 11 в Закрытом поселке «Еланчик»

РФ, Челябинская область, г. Челябинск
_____ июня две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «КвадроСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Окса Якова Мееровича, действующего на основании Устава и

_____, _____ г.р., действующая от собственного имени на основании паспорта _____, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: г. _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. *Застройщик* - юридическое лицо ООО СК «КвадроСтрой», владеющее на праве собственности земельным участком, указанным в п. 1.4 настоящего договора и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. *Объект долевого строительства* - жилое помещение- квартира, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, а также общее имущество в этом Многоквартирном доме.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Российская Федерация, Челябинская область, Чебаркульский муниципальный район, Сарафановское сельское поселение, д. Сарафаново, Закрытый поселок «Еланчик», 3-х этажный многоквартирный жилой дом № 11 с чердаком	
Проектный номер Квартиры	()
Количество комнат	()
Этаж	()
Общая проектная площадь Квартиры	м2

Объект долевого строительства предполагается к передаче Участнику долевого строительства со следующими видами выполняемых Застройщиком работ:

- установка входной металлической двери 1 шт.;
- планировка в соответствии с проектом (гостиная, спальня, санузел)
- монтаж оконных блоков с 2-х камерным стеклопакетом ;
- монтаж системы отопления с установкой алюминиевых радиаторов;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения (без разводки и установки приборов);
- монтаж стояка канализации (без разводки);
- монтаж электрического кабеля до квартирного электрического щитка (без разводки и установки приборов) мощностью до 10КВТ;
- стяжки полов под лазерный уровень
- строительная штукатурка стен (без оконных и дверных откосов)

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемом сторонами.

1.3. Участник долевого строительства:

- _____ - физическое лицо гражданин Российской Федерации участвующий в долевом строительстве Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. *Многоквартирный дом* – 21-квартирный 3-х этажный жилой дом, наружные стены – облицовочный керамический кирпич, материал перекрытий – железобетонные плиты, класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость - до 5 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97), строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Чебаркульский муниципальный район, Сарафановское сельское поселение, д. Сарафаново, Закрытый поселок «Еланчик», жилой дом № 11, на земельном участке общей площадью 38270 кв.м. с кадастровым номером 74:23:1002001:1826, расположенном по адресу: : Россия, Челябинская область,

Чебаркульский район, д. Сарафаново, принадлежащим Застройщику на праве собственности по основаниям, указанным в п. 1.6 настоящего договора

1.5. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства в объеме, указанном в ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Подписанием настоящего договора Участником долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации, размещенной Застройщиком до заключения настоящего договора.

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на Интернет-сайте МУ «Администрация Чебаркульского муниципального района» по адресу: www.ch-adm.ru, www.elanchik.ru.

1.6. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого собственности может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) Многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- разрешение на строительство № 74-RU74526305-38-2017 от 05.04.2017 г. выдано Отделом Архитектуры и градостроительства МУ «Администрация Чебаркульского муниципального района»;
- документы, подтверждающие право собственности Застройщика на земельный участок, указанный в п. 1.4 настоящего договора: договор купли-продажи земельного участка в Закрытом поселке «Еланчик» от 26.06.2013г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74-74/038-74/038/910/2015-492/1 от 23.10.2015г.);
- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- заключение государственной экспертизы не требуется.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условий об оплате цены настоящего договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Срок подачи пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

Все расходы связанные с государственной регистрацией договора несет Участник долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, оплату государственной пошлины.

Оформление и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену договора, указанную в п.3.3 настоящего договора.

2.3. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома - III квартал 2017 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение двух месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома при полной уплате Участником долевого строительства денежных средств в счет цены по Договору. В случае неполного погашения средств по условиям и срокам предусмотренным Договором к моменту ввода в эксплуатацию Застройщиком Объекта долевого строительства, в акте приема-передачи указывается недостающая сумма с уточнением окончательного срока платежа. При этом регистрация права на Объект Участником долевого строительства будет обременена ипотекой.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

2.4 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента ввода в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого участия и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их ненормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

2.6. В случае смерти физического лица - Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

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.

2.7. В случае ликвидации юридического лица - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к правопреемникам.

Правопреемники уведомляют Застройщика о вступлении в Договор с приложением заверенной копии документа, подтверждающего ликвидацию Участника и оригинала документа, подтверждающего правопреемство. После вступления в Договор правопреемник становится новым Участником долевого строительства.

2.8. Расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

3.3. Цена Договора составляет _____ () рублей.

3.4. Цена Договора является окончательной и изменению в одностороннем порядке не подлежит.

3.5. Оплата Договора производится Участником долевого строительства :

- 100 000 (сто тысяч) рублей в срок 25.08.2018г. наличными денежными средствами в кассу Застройщика;

3.6. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), то они считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных федеральным законодательством.

4.1.5. Размещать в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу, указанному в п. 1.5 настоящего договора, изменения, указанные в ст. 4.1.4, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома 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 (Уведомление) и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти календарных дней с момента получения Уведомления.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. 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.

4.1.9. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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 которых входит Объект долевого строительства, акт приема - передачи Объекта долевого строительства и кадастровый паспорт Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участника долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.11 По факту выполнения электромонтажных и сантехнических работ без перепланировки, осуществляются штукатурные работы, стоимость которых входит в стоимость настоящего договора

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные в п. 3.5 настоящего договора.

4.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения явных и скрытых недостатков в период гарантийного срока Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома в период гарантийного срока немедленно заявить об этом Застройщику в письменном виде.

4.2.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, оплату государственной пошлины.

В течение трех рабочих дней с момента подписания Сторонами акта приема передачи объекта долевого строительства (квартиры) заключить договор на коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией.

Произвести ремонт в Объекте долевого строительства (квартире) в срок не позднее шести месяцев с момента получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, в случае проведения ремонтных работ позднее указанного выше срока, Участник долевого строительства обязуется соблюдать график производства ремонтных работ, установленный эксплуатирующей организацией.

4.2.5.В случае необходимости внесения изменений в планировку Объекта долевого строительства Участник долевого строительства представляет эскизный проект по перепланировке, который в обязательном порядке согласовывается с Застройщиком до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Данные работы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно согласно утвержденной смете.

4.3. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, 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 Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства. В случае, если такие изменения повлекут за собой изменение цены настоящего договора, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства с целью заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.1.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого 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.

5.1.3. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

5.1.4. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Многоквартирного дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Многоквартирного дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в орган технической инвентаризации для уточнения фактической общей площади.

5.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий 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 акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.3. Обратиться к Застройщику до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, с предложением по изменению его планировки.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

6.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены Договора.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее, чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. С момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику долевого строительства.

7.5. 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. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

Сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

Сроки и порядок одностороннего отказа от исполнения договора любой из сторон определяются в соответствии с действующим на момент принятия стороной решения о таком отказе законодательством РФ.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены Договора при условии получения письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству и передаче в срок Участнику долевого строительства жилого помещения, Застройщик заключает Договор «Страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве» с Обществом с ограниченной ответственностью Страховое общество «Верна» (Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Новокузнецкая, д.40, тел: 8(861) 212-64-10; Лицензия на осуществление страхования СИ № 3245 от 17.09.2015г.)

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- право собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- объект незавершенного строительства - строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

10.3. Отношения, вытекающие из залога, возникающего на основании настоящего Договора, регулируются нормами Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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 действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: 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.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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

11.6. Если другая Сторона заявит требования по этому поводу, то Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств на основании документа, выданного соответствующим уполномоченным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор (Основной) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Действие настоящего Договора прекращается с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 2.4. настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

12.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности.

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

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Уведомления и извещения направляются каждой из сторон по адресу, указанному в настоящем договоре.

12.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

12.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.9. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

12.10 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО СК «КвадроСтрой»

454091 г. Челябинск,

ул. Пушкина, 6 В

ИНН 7453244431, КПП 745301001,

р/с 407028102900000016498 в ПАО

«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

к/с 30101810400000000779, БИК 047501779

Директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Я.М.Окс