

Договор участия в долевом строительстве № _____

РФ, Ставропольский край, Минераловодский район _____ года

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «СКЭС», в лице директора Кустова Александра Николаевича, 12 декабря 1964 года рождения, место рождения: город Нальчик, гражданство: РФ, пол мужской, паспорт 83 10 008748, выданный Отделом УФМС России по Кабардино-Балкарской Республике в городе Нальчике 26 апреля 2010г., код подразделения 070-001, адрес места жительства: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 9, корп. А, квартира 19, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны,

и **гр. Ф,И,О, ,** место рождения: _____ пол гражданство: паспорт выданный код подразделения _____ адрес постоянного места жительства: _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «СКЭС» — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.1. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора и возникновением у него права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.2. Описание жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Место нахождения строящегося многоквартирного жилого дома: РФ, Ставропольский край, Минераловодский район, хутор Красный Пахарь, улица Малиновая, 1

- Количество этажей – 3. Материал наружных стен – бескаркасные, со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич). Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности- А. Общая площадь многоквартирного дома – 1547.4 кв.м; Класс сейсмостойкости – 8. Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.

- Объект долевого строительства - жилое помещение, состоящее из одной комнаты, с условным номером _____, находящееся на _____ этаже многоквартирного жилого дома. Общая площадь жилого помещения _____ кв.м, жилая площадь _____ кв.м, кухня _____ кв.м, санузел _____ кв.м, балкон _____ кв.м. Высота потолков 2,60 м. – приложение № 1 и № 2 к настоящему договору.

- Разрешение на строительство № 26-гу26310000-17-2017, выданное Администрацией Минераловодского городского округа Ставропольского края 12.10.2017г. срок действия 15.12.2018г.

- Земельный участок, площадью 1462 кв.м, кадастровый номер 26:24:040719:150, расположен по адресу: РФ, Ставропольский край, Минераловодский район, хутор Красный Пахарь, улица Малиновая, 1, назначение: Земли населенных пунктов, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, принадлежащий Застройщику на праве

собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 42 от 28.05.2009г., право собственности зарегистрировано 29.12.2012г., номер регистрации 26-26-21/033/2012-931.

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 передать Объект долевого строительства – жилое помещение (состоящее из одной комнаты) с условным номером _____, находящимся на втором этаже многоквартирного жилого дома, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, кухней _____ кв.м, санузлом _____ кв.м, балконом _____ кв.м, высотой потолков 2,60 м – приложение № 1 и № 2 к настоящему договору, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, оплачиваются сторонами в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей. Все платежи осуществляются в рублях.

3.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

3.3. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____ - подлежит уплате Участником Долевого строительства в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

3.4. Цена составлена в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

— разрешение на строительство;

— проектная декларация;

— план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количестве находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести 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.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 4.1.4 и 4.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В порядке, предусмотренном разделом 6.4. Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.8. 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 и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. 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.

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

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

4.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

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

4.2.3. Сообщать Застройщику все изменения своих реквизитов, место жительства, номера телефонов.

4.2.4. Не производить в доме, в котором находится объект долевого строительства, работы, которые затрагивают фасад объекта и его элементы (включая установку с наружи любых устройств и сооружений), а так же работы, связанные с отступлением от проекта, перепланировку, снос или возведение внутриквартирных перегородок, разводку всех

инженерных коммуникаций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях без предварительного согласования с уполномоченным должностным лицом Застройщика.

4.3. Исполнение обязательств по договору:

4.3.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.3.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 № 214-ФЗ требований к проектной декларации.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Указанное в п. 2.1. жилое помещение подлежит передаче Участнику в следующей степени строительной готовности: Пластиковые окна. Цементно-песчаная стяжка. Стены в помещении оштукатуренные цементным раствором. Электрическая разводка. Домофон. Котел индивидуального отопления (2-х контурный). Радиаторы отопления. Разводка отопления и горячей воды. Входная металлическая дверь. Приборы учета потребления газа, воды и электроэнергии.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого

строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – **четвертый квартал 2018 года.**

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.6.3. настоящего договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5. Договора. Сообщение должно быть направлено 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. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 6.4, 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.

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

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

6.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки дома, расположенного на земельном участке, указанном в п. 1.2.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

7.2. 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 по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

— безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

— соразмерного уменьшения цены Договора;

— возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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 первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства 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 стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Расчет указанных процентов производится 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. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.1.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых 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 строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых 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 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 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 п. 8.4 Договора.

8.3. 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.

8.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 8.4. настоящей Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.7. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве - Уплата обязательных начислений в компенсационный фонд.

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 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 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.

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 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством 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 и подсудности.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

12.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. Приложениями к Договору являются:

-Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

-Приложение № 2 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «СКЭС» Юридический адрес: 357500, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Людкевича, д.9, ИНН 2630030329, КПП 263201001, ОГРН 1022601458263, Зарегистрировано 30.01.2002г. Администрацией г. Минеральные Воды, Р/с 40702810960090102016 в Дополнительном офисе №5230/0700 Ставропольского отделения №5230 ОАО «Сбербанк России, К/с 30101810600000000660 БИК 040702660 »

_____Кустов А.Н.

Участник _____