

ДОГОВОР №
долевого участия в строительстве многоквартирного дома
(с условием о расчетах по счету эскроу)

г. Хабаровск

«___» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик строительная компания «Домострой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Калугиной Натальи Алексеевны, действующего на основании Устава, и **ФИО**, паспорт выдан, код подразделения, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок кадастровый номер 27:23:0050313:67 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта капитального строительства – « Завершение строительства многоквартирного жилого дома по ул. Весенняя в Индустриальном районе г. Хабаровска», на основании полученного разрешения на строительство от 28.06.2017 № 27-23-326-2017, выданного департаментом архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска.

Указанный в первом абзаце настоящего пункта земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №100200012 от 28.02.2020, заключенному между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» с целью финансирования завершения строительства многоквартирного жилого дома по ул. Весенняя в Индустриальном районе г. Хабаровска; дата полного погашения кредита – 27.02.2023.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет 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;
- разрешение на строительство от 28.06.2017 № 27-23-326-2017, выданное департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска;
- размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом 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» (далее - Федеральным законом № 214-ФЗ) в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <https://наш.дом.рф>;
- свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, на котором планируется расположение объекта капитального строительства;
- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

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

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

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Адрес (объекта капитального строительства): РФ, Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район, ул. Весенняя, д. 1,3; «Завершение строительства многоквартирного жилого дома по ул. Весенняя в Индустриальном районе г. Хабаровска».

Подъезд __, этаж __.

Будущий номер помещения ____.

Расположение относительно лестницы ____.

Примерная площадь по проекту с учетом лоджий (с применением понижающего коэффициента) __кв.м.

Техническое состояние на момент передачи Участнику долевого строительства: металлопластиковые окна; внутренняя разводка электропроводки; приборы учета холодной и горячей воды, электроэнергии; входная металлическая дверь; радиаторы отопления алюминиевые.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. Порядок и стоимость выполнения дополнительных работ по чистовой отделке квартиры и установке дополнительного оборудования, обустройству электрической и другой разводки по помещениям определяется отдельным договором.

1.5. Участник долевого строительства – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.6. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.8. Участник долевого строительства на момент заключения Договора ознакомлен с документами, указанными в п. 1.2 Договора.

1.9. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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 передать Объект долевого строительства 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.

2.3. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 28 декабря 2020 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту – не позднее 120 дней с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.4. Стадия строительства – получение разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

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

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

2.8. 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.

2.9. 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 определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (95% от цены договора) и денежных средств на оплату услуг застройщика (5% от цены договора). Денежные средства, оставшиеся после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (экономия Застройщика), являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.2. Цена Договора составляет _____ (____) рублей. Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет ____ (____) рублей 00 копеек.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик строительная компания «Домострой».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 31.01.2021 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение пяти рабочих дней после регистрации настоящего Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. В целях уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в уполномоченном банке, указанном в пункте 3.2 настоящего Договора, на имя Участника долевого строительства открывается счет эскроу на основании трехстороннего договора, заключенного между Застройщиком, Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

3.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.8. Договор на открытие счета эскроу предусматривает условие о перечислении уполномоченным банком (эскроу-агентом) застройщику денежных средств со счета эскроу либо их направление на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа) не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

3.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим

уполномоченным банком.

3.10. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м по данным фактической экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.11. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м по данным фактической экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.12. Все расходы, возникающие при оформлении государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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.

4.1.3. 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.

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности. Опубликовать указанные изменения, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Росреестра по Хабаровскому краю, для государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

4.1.6. После ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства незамедлительно направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.7. В случае если строительство 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.

4.1.8. 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, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

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

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

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

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.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. 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 неприемки 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 территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

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

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к проектной декларации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем 4 (четыре) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

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

6.4. Уплата пеней не освобождает Участника долевого строительства от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

6.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

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. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

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

7.5. 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.

7.6. 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 трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.7. 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. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

8.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) 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.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных Договором и законодательством РФ случаях.

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

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных Договором и законодательством РФ случаях.

9.3. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. 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 в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

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

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 5 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 (десяти) 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 вступает в силу с момента государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

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. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

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 посредством электронной почты с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.7. Настоящий Договор составлен на 8 страницах в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

12.8.1. Объект долевого строительства (Приложение № 1).

12.8.2. План и местоположение объекта долевого строительства на этаже (Приложение № 2).

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «СК «ДоМострой»

Адрес: 680020 г. Хабаровск

пер. Дзержинского д.13 офис 7

тел. (4212) 46-44-22

E-mail: oooskdomostroy@mail.ru

ИНН 2723171072/КПП 272301001

ОГРН 1142723002982

Расчетный счет: 40702810870000023811

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

г. Хабаровск

Кор.сч.: 30101810600000000608

БИК: 040813608

Участник долевого строительства

Директор Калугина Н.А. _____
(подпись)

(подпись)