

Договор № _____
об участии в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: г. Ессентуки, ул. Буачидзе

г. Ессентуки

«___» _____ 201__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Титан-КВС» (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 18.05.2010 года серия 26 № 003286835, основной государственный регистрационный номер 1102650000947, ИНН 2626041832, КПП 262601001), в лице директора Делибалтова Афони Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», от имени которого по Доверенности в реестре № 5-373, удостоверенной нотариусом г. Ессентуки Р.Р. Ивашовой от 02 февраля 2016 г., выступает Королева Анжелика Геннадиевна, 10 июня 1970 года рождения, паспорт 07 15 150409, выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю и Карачаево-Черкесской республике в г. Ессентуки 15 апреля 2016 года, код подразделения 260-009, зарегистрирована по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Шоссейная, 115, кв. 35 и _____, _____ года рождения, (паспорт _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____), место регистрации: _____), именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон в ходе долевого строительства Жилого дома, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами.

1.2. Предметом настоящего договора является привлечение Застройщиком финансовых средств Участников долевого строительства для совместной реализации Сторонами проекта по строительству Многоквартирных жилых домов, расположенных по ул. Буачидзе, гор. Ессентуки и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в собственность:

1-комнатную квартиру № _____, расположенную на _____ этаже блок-секции № _____ 1-й очереди строительства жилого дома, с предварительной общей площадью без учета площади лоджий и балконов – _____ кв.м. (с предварительной общей площадью с учетом площади лоджий и балконов – _____ кв.м.), стоимостью _____ (_____) рублей 00 копеек; (далее - Объект долевого строительства) в построенном в соответствии с проектной документацией в указанном Жилом доме, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

1.3. Предварительная общая и жилая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения инвентаризации Жилого дома может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой перерасчет стоимости Объекта долевого строительства. Окончательная площадь Объекта долевого строительства уточняется после натуральных обмеров организацией технической инвентаризации.

1.4. Из стоимости квартиры, указанной настоящим Договором, исключены следующие виды работ:

- сантехнические работы (установка и стоимость газовой плиты, ванны, унитаза, раковины, мойки, смесителей);

- отделочные работы (окраска труб, окон, радиаторов, стен, дверей, оклейка стен обоями, известковая побелка стен и потолков);
- устройство полов;
- установка и стоимость межкомнатных дверных блоков;
- разводка холодной и горячей воды;
- устройство полов в ванных комнатах и сан.узлах;
- устройство гидроизоляции в ванных комнатах и сан.узлах.

1.5. Срок окончания строительства первой очереди жилого дома I квартал 2018 года.

1.6. В рамках реализации проекта строительства Жилого дома Застройщик вправе за счет средств Участников долевого строительства по настоящему договору осуществлять расходы: на проведение предпроектных, проектных и иных работ в рамках реализации проекта, на рекламную компанию для увеличения потока инвестиций в строительство Жилого дома, на страхование строительных, финансовых и иных рисков, а также погашать кредиты (банковские и др.) и проценты по ним, в случае получения Застройщиком таких кредитов для реализации проекта по строительству Жилого дома.

1.7. Право собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта долевого строительства.

Статья 2. Юридические гарантии и подтверждения сторон

2.1. Застройщик подтверждает Участникам долевого строительства

2.1.1. Правоспособность Застройщика как юридического лица - (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 26.10.2012 года серия 26 № 003999466, основной государственный регистрационный номер 1102650000947, ИНН 2626047832, КПП 262601001).

2.1.2. Правомерность строительства Объекта: Многоквартирный жилой дом возводится на земельных участках: земельный участок с кадастровым номером 26:30:050128:171, площадью 11249 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 26:30:050128:170 площадью 7812 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) - строительство жилых домов квартирного типа, расположен по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Буачидзе. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности по договору купли-продажи, заключенного в простой письменной форме и зарегистрированного 17.03.2014 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за № 26-26-35/003/2014-434. В качестве собственника земельного участка выступает ООО «Титан-КВС». Разрешение на строительство № RU 26304000-134 от 28.05.2014.

2.1.4. Проектная декларация по строительству Многоквартирных жилых домов по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Буачидзе, опубликована в газете «Искра» № 77 (11914) от 30.09.2014 года, № 84 (11921) от 24.10.2014 г., № 96 (11933) от 05.12.2014 г.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства:

2.2.1. Имущественное право, подлежащее передаче по настоящему Договору, обременено Договором ипотеки № 221400042/0712/1 от 24.11.2014 г., зарегистрированным в Отделе Управления Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии по Ставропольскому краю.

2.3. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он:

2.3.1. Приобретает и осуществляет права и обязанности по настоящему договору под своим именем, включающим фамилию, собственно имя и отчество, если иное не вытекает из закона или национального обычая его страны;

2.3.2. Не лишен и не ограничен в гражданской дееспособности, т.е. в способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их с соблюдением требований ст.253 ГК РФ.

2.3.3. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора вплоть до оформления Объекта долевого строительства в собственность.

2.4. Участники долевого строительства подтверждают, что:

2.4.1. До заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участников долевого строительства информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о статусе и полномочности Застройщика, как участника строительства Объекта долевого строительства, а также статусе и полномочности руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- о сроках и условиях строительства Объекта долевого строительства;
- о существующем порядке оформления прав по договорам о совместном участии (привлечении финансовых средств) в строительстве;
- о внутренней учетной регистрации договоров о совместном участии (привлечении финансовых средств) Застройщика;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства;
- о правовых основаниях строительства Объекта долевого строительства.

2.4.2. Все положения настоящей статьи Договора разъяснены Участникам долевого строительства и поняты им полностью, возражений не имеется.

2.4.3. Участники долевого строительства осуществляют финансирование проекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и другими нормативными правовыми актами, используя собственные знания и опыт и осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Предгорном районе и РФ.

2.5. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего договора.

Статья 3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома различными формами финансирования. Выполнять производство строительно-монтажных и иных работ в рамках реализации проекта строительства Жилого дома. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции генерального подрядчика или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

3.1.2. После подписания настоящего Договора осуществить внутреннюю учетную регистрацию настоящего договора в электронном виде и на бумажном носителе согласно установленным Застройщиком правилам учета, с внесением в соответствующие носители всех необходимых реквизитов.

3.1.3. Не заключать в период действия договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.1.4. В течение 30 дней после ввода в эксплуатацию уведомить Участников долевого строительства о необходимости подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, после ввода Жилого дома в эксплуатацию и получения данных обмеров органов технической инвентаризации.

3.1.5. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участниками долевого строительства по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта долевого строительства, являются:

- подписание Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;
- досрочное расторжение Договора;

3.2. Участники долевого строительства обязуются:

3.2.1. Выплатить Взнос Участников долевого строительства в размере и порядке, установленном настоящим договором, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2. В случае получения санкционированной Застройщиком возможности доступа Участникам долевого строительства в квартиру до сдачи Жилого дома приемочной комиссией и ввода в эксплуатацию, Участники долевого строительства обязуются не проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. перепланировку, возведение или перенос внутриквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), без предварительного письменного согласования с уполномоченным должностным лицом Застройщика.

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства. Застройщик вправе потребовать от Участников долевого строительства уплаты штрафа в размере десяти процентов от Взноса Участников долевого строительства, а также устранения силами Участников долевого строительства и за их счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством РФ в полном объеме несут Участники долевого строительства.

3.2.3. Не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.) без получения необходимых согласований с Застройщиком.

3.2.4. В течение пяти календарных дней после получения уведомления от Застройщика лично или через доверенное лицо, полномочность которого должна быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью, подписать:

3.2.4.1. Акт приема - передачи Объекта долевого строительства.

3.2.4.2. Акт приема-передачи подписывается Сторонами только в случае полной оплаты Участниками долевого строительства Взноса согласно разделу 4 настоящего Договора.

С момента подписания указанного Акта о принятии Объекта долевого строительства Участники долевого строительства становятся ответственным за сохранность Объекта долевого строительства и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства соразмерно Доли Участников долевого строительства (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта долевого строительства).

В день подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участники долевого строительства оплачивают (компенсируют) затраты на обслуживание его Объекта долевого строительства по действующим тарифам за период с даты подписания Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ Жилого дома приемочной комиссией до момента подписания Акта приема-передачи. По соглашению Сторон указанные платежи перечисляются Застройщиком на счет Товарищества Собственников Жилья или иной организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома.

В случае нарушения Участниками долевого строительства срока приема Объекта долевого строительства без письменного объяснения причин, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства надлежащим образом на указанную в уведомлении дату, а Участники долевого строительства считаются принявшим полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, а также обязан осуществлять полную оплату коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по выставленным счетам.

3.2.4.2. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Жилого дома с Товариществом Собственников Жилья, организованным в построенном Жилом доме, или иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию Жилого дома.

С даты заключения договора на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Жилого дома и предоставление коммунальных услуг Участники долевого строительства производят оплату коммунальных услуг по действующим тарифам на основании данных приборов учета.

3.2.4.3 Акт сверки расчетов в соответствии с п.4.5 настоящего договора.

3.2.5. Участвовать в обеспечении эксплуатации Жилого дома согласно выбранному Участниками долевого строительства способу управления: через эксплуатирующую организацию или Товарищество Собственников Жилья.

3.2.6. Уведомить Застройщика в течение десяти дней с момента заключения договора страхования рисков, связанных с инвестированием в соответствии с настоящим Договором (в случае заключения такого договора).

3.2.7. Приобретение Участниками долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору под именем другого лица не допускается.

Статья 4. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

4.1. Общая сумма инвестиционного взноса в строительство Объекта долевого строительства определяется исходя из проектного размера площади квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора и составляет на момент заключения настоящего договора _____ (_____) **00 коп.**, в том числе сумма страховой премии по страховому полису _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

4.2. С учетом размера площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участниками долевого строительства (Взнос) составляет: _____ (_____) **рублей) 00 коп., и вносится _____ частями:**

- первый платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек) – в течение пяти дней с даты государственной регистрации настоящего договора;
- второй платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек) до _____;

4.3. Участник долевого строительства оплачивает инвестиционный взнос, указанный в п.4.1 настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 5 (пяти) дней с момента регистрации Договора долевого участия в Отделе Управления Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии по Ставропольскому краю за счет кредитных средств, предоставляемых ему Пятигорским отделением (на правах управления) Ставропольского отделения № 5230 ОАО «Сбербанк России», именуемым в дальнейшем Кредитор (генеральная лицензия на осуществление банковских операций выдана Центральным банком Российской Федерации (Банком России) 30 августа 2010 года №1481; ОГРН 1027700132195, юридический адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19), в соответствии с кредитным договором не позднее двух рабочих дней с даты предоставления Кредитору настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю;

Кредит, согласно кредитному договору, предоставляется Участнику долевого строительства для целей приобретения в собственность Квартиры, указанной в п 1.2 настоящего договора.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации договора в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

4.4 Квартира, указанная в п 1.2 настоящего договора будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на указанную квартиру, после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на основании кредитного договора, который будет заключен в будущем. При этом Банк будет являться залогодержателем. Права залогодержателя будут удостоверяться Закладной.

4.5. После окончания строительства Жилого дома и получения технической документации Застройщиком по итогам обмеров органов технической инвентаризации, Стороны в течение пяти рабочих дней после получения Участниками долевого строительства соответствующего оповещения от Застройщика обязаны произвести между собой следующие расчеты:

- в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства Участники долевого строительства обязаны доплатить Застройщику недоплаченную сумму;

- в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на один процент от указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участникам долевого строительства переплаченную сумму, за вычетом стоимости площади, составляющей 1% от проектной площади Объекта долевого строительства и расходов по Договору согласно п. 1.6 настоящего Договора.

Окончательный размер Вноса Участников долевого строительства определяется сторонами исходя из суммы общей площади Объекта долевого строительства.

Изменение общей площади Объекта долевого строительства и возникновение суммы доплаты/переплаты влекут перерасчет размера Вноса Участников долевого строительства следующим образом: к зафиксированной в настоящем договоре сумме Вноса прибавляется сумма доплаты, либо вычитается сумма переплаты.

После проведения взаиморасчетов между Застройщиком и Участниками долевого строительства по результатам обмеров Жилого дома органами технической инвентаризации, стороны подписывают «Акт сверки расчетов» по Договору, в котором свидетельствуют, что обязательство по выплате Вноса исполнено Участниками долевого строительства надлежащим образом в полном объеме.

4.6. Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода его в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты и требовать их уплаты.

4.7. Участники долевого строительства вправе досрочно исполнить свои денежные обязательства по внесению Вноса, предварительно уведомив об этом Застройщика.

4.8. Оформление государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Объект долевого строительства и связанные с этим затраты оплачиваются Участниками долевого строительства дополнительно и не входят в стоимость настоящего договора.

Статья 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Участники долевого строительства обязаны:

5.1.1. Своевременно вносить Взнос в счет уплаты по Договору.

5.1.2. Своевременно принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

5.1.3. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Объекта долевого строительства, за период с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, в объеме счетов, выставляемых Застройщику соответствующими организациями.

5.1.4. Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Построить (создать) Жилой дом, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

5.2.2. Передать по акту приема-передачи в собственность Участников долевого строительства по настоящему Договору Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с оформлением правоустанавливающих документов, подтверждающих имущественные права Участников долевого строительства в надлежащий срок при условии надлежащего исполнения Участниками долевого строительства условий настоящего Договора.

5.2.3. Нести иные обязанности в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства.

Статья 6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства

6.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в п. 1.5 настоящего Договора.

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы, внесенной Участниками долевого строительства.

6.3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Статья 7. Передача Объекта долевого строительства

7.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

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

7.3. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в пятидневный срок со дня получения указанного сообщения.

7.4. При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.3. настоящего Договора срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам 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 Участникам долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором

8.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Стороны устанавливают пятилетний гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

8.3. Стороны устанавливают трехлетний гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого

строительства Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Если повреждение, поломка или разрушение возведенных Застройщиком сооружений, конструкций или оборудования произошло по вине Участников долевого строительства, такие повреждения не попадают под гарантийные обязательства. Если в период гарантийного срока возникла необходимость в ремонте Объекта долевого строительства, стороны по настоящему Договору создают комиссию с привлечением независимого технического специалиста для выяснения причин, повлекших необходимость ремонта.

Статья 9. Уступка прав по договору

9.1 Участники долевого строительства вправе уступить свои права требования по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. О переходе прав по настоящему Договору Участники долевого строительства обязаны в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок.

9.2. Уступка Участниками долевого строительства прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 10. Основания и порядок досрочного расторжения договора

10.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

10.1.1. По взаимному согласию сторон.

Подлежащие возврату суммы, внесенные Участниками долевого строительства в счет Взноса по настоящему договору, возвращаются в следующем порядке:

- в случае единовременного платежа - в размере оплаченного Участниками долевого строительства Взноса;

- в случае рассрочки платежей - в размере суммы совокупных платежей.

Возврат фактически внесенных Участниками долевого строительства денежных средств осуществляется не позднее тридцати рабочих дней со дня получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участниками долевого строительства с указанием реквизитов.

10.1.2. По инициативе Застройщика в случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств Участниками долевого строительства:

- по внесению Взноса по настоящему Договору (Под ненадлежащим исполнением обязательств Участниками долевого строительства по внесению Взноса понимаются несвоевременные или неполные платежи);

- просрочки без уважительных причин более тридцати календарных дней после подписания Актов в соответствии с п.3.2.4.1, п.3.2.4.3 настоящего договора,

Застройщик вправе расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от его исполнения в соответствии с п. 3 ст.450 ГК РФ.

Возврат фактически внесенных Участниками долевого строительства денежных средств осуществляется не позднее десяти рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участники долевого строительства не обратились к Застройщику за получением указанных денежных средств, 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 Участникам долевого строительства.

10.2. Сторонами согласован следующий общий порядок досрочного расторжения договора по инициативе Застройщика в случае, предусмотренном в п.10.1.2 настоящего Договора:

- 1) Досрочное расторжение осуществляется путем предварительного Уведомления об этом Участника долевого строительства;
- 2) Застройщик направляет Участникам долевого строительства Уведомление о досрочном расторжении Договора с указанием причины и даты расторжения договора;
- 3) Уведомление должно быть направлено заказным письмом либо передано полномочному представителю Участников долевого строительства под роспись;
- 4) Договор считается Сторонами расторгнутым по истечении 7 (Семи) календарных дней со дня вручения Уведомления Участникам долевого строительства, если до истечения указанного срока Застройщик не получит от Участников долевого строительства опровержения фактов, на которые Застройщик ссылается в качестве досрочного расторжения Договора.

10.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». По требованию Участника долевого строительства Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 11. Ответственность сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств, Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключением специально предусмотренных настоящим Договором случаев.

Гражданская ответственность «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована в соответствии с действующим законодательством, на основании договора ГОЗ № 97/14-7194 от 05 декабря 2014 года, заключенного между ООО «Титан-КВС» и ООО «Региональный Страховой Центр». **Страховая премия по данному договору составляет _____ руб. 00 коп. (_____ рублей 00 копеек).**

11.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель - инвестирование строительства Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой Стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома третьим лицам.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии со ст.8 и п.2 ст.421 ГК РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями ГК РФ, ФЗ РФ № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

11.4. Все выявленные дефекты и недоделки, некачественно выполненные работы определяются Сторонами в соответствии с требованиями СНиП и отражаются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в акте, не принимаются. Исправление таких недостатков осуществляется за счет Участников долевого строительства.

11.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего договора, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента

должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

11.6. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

11.7. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

11.8. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 12. Прочие условия и заключительные положения

12.1. Отношения Сторон по регулированию вопросов об исполнении обязательств по Договору, об использовании Застройщиком денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства по Договору, о применении ответственности за нарушение обязательств по Договору, о государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства, о расторжении Договора, а также по регулированию иных вопросов, которые не нашли свое отражение в настоящем Договоре, строятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.3. Срок окончания строительства Жилого дома не может быть изменен в одностороннем порядке субъектами инвестиционной деятельности в связи с внесением изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

12.4. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности всего Договора в целом.

12.5. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору, оформляются письменными договорами либо дополнительными соглашениями (приложениями) к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью, и подлежат государственной регистрации.

12.6. Вступление в Договор правопреемника Участников долевого строительства оформляется его письменным соглашением с Застройщиком; при отсутствии такого письменного соглашения вступление в Договор правопреемника Участников долевого строительства считается несостоявшимся. Застройщик не вправе отказать такому правопреемнику во вступлении в договор.

12.7. Договор вступает в силу со дня его подписания полномочным представителем Застройщика и Участников долевого строительства и действует до полного исполнения обязательств обеими Сторонами. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между сторонами утрачивают силу.

12.8. Настоящий Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, из которых один хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, по одному экземпляру выдается Участникам и Пятигорскому отделению (на правах управления) Ставропольского отделения №5230 ОАО «Сбербанк России». Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.9. При изменении реквизитов: для Застройщика - организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, телефона; для Участника долевого строительства - организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, телефона, изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия. Положения настоящего пункта об

извещении второй стороны действительны также в случае длительного, более 30 (Тридцати) дней отсутствия Участников долевого строительства по указанному им месту фактического проживания (отъезд в отпуск, командировку, госпитализация и иных случаях).

Юридические адреса, платёжные реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Титан-КВС»

Юридический адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Пятигорская 139.

ЕГРЮЛ от 18.05.2010 года серия 26 № 003286835

ОГРН 1102650000947 ИНН 2626041832 КПП 262601001

Р/сч. 40702810260030001796 в Отделении № 5230 Сбербанка России г. Ставрополь

БИК 040702615 К/сч. 30101810907020000615

Участник долевого строительства:

паспорт _____

место регистрации: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:
