

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

Краснодарский край, город Сочи

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик», сокращенное наименование ООО «МБЛ», адрес местонахождения: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, помещение 8, зарегистрировано 06.02.2002, Инспекцией МНС России по г. Сочи, территориальный участок 2318 по Лазаревскому району, за основным государственным регистрационным номером 1022302787605, ИНН 2318027826, КПП 236701001, в лице представителя по доверенности – _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, гражданство: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрированной по адресу: _____, действующей(-го) на основании Доверенности _____ от _____ года, удостоверенной _____, зарегистрированной в реестре: № _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, дата рождения: _____ г, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в договоре

1.1. Для целей настоящего Договора используются термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик»**, владеющее на праве аренды, на основании договора № 158 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 20.09.1996 года, заключенного между **Застройщиком** и Администрацией города Сочи, зарегистрированного 17.08.1999 г. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Сочи, за номером регистрации №1069, и дополнительного соглашения от 02.04.2009 г. к договору аренды земельного участка №4900000158 от 20.09.1996 г., зарегистрированного 14.07.2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, номер регистрации 23-23-46/045/2009-453, земельным участком с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, срок аренды установлен по 01.10.2045 года, привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

1.1.2. **Участник долевого строительства**- физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома (домов) на условиях Договора.

1.1.3. **Многоквартирный дом** - жилой дом (далее – «Объект»), строящийся (создаваемый) **Застройщиком**, который будет состоять из нескольких квартир, нежилых помещений и общего имущества собственников таких квартир и помещений, строящийся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства** на земельном участке площадью 52100 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5. Указанный земельный участок принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании договора аренды от 20.09.1996 года, заключенного между **Застройщиком** и Администрацией города Сочи, зарегистрированного 17.08.1999 г. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Сочи, за номером регистрации №1069, и дополнительного соглашения от 02.04.2009 г. к договору аренды земельного участка №4900000158 от 20.09.1996 г., зарегистрированного 14.07.2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю за номером регистрации 23-23-46/045/2009-453. **Застройщику** выдано Администрацией города Сочи разрешение на строительство № RU-23-309-4304-2016 от 18.03.2016г.

Общая характеристика Объекта приведена в Приложении № 2.

1.1.4. **Объект** – Многоквартирный жилой дом № 4 (1Г) входящий в 4-й (четвертый) этап строительства Многоквартирного жилого комплекса по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, д. 5.

1.1.5. **Объект долевого строительства (Объект долевого участия)** жилое помещение - квартира, общее имущество в Объекте подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, должен соответствовать проектной документации.

Общие проектные характеристики Объекта и Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору «Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства».

1.1.6. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

1.1.7. **Общая проектная площадь** - площадь **Объекта долевого строительства** определенная в проектной документации, указанная в плане Объекта долевого строительства, которую составляет сумма площадей всех помещений квартиры: жилых комнат, кухни, коридоров, санузла, а также площади балкона (лоджии или террасы), без применения понижающих коэффициентов от их реального значения. Проектная площадь применяется, по соглашению Сторон, в целях определения Цены Договора, устанавливаемой как реализационная стоимость единого объекта Долевого строительства, без выделения входящих в его состав помещений вспомогательного характера, а также без выделения площади балкона (лоджии и/или террасы).

Общая Проектная площадь квартиры (принимаемая по соглашению Сторон, с учетом площади балкона (лоджии и/или террасы) без применения к ним понижающих коэффициентов), может не совпадать с **Общей Фактической площадью** Объекта долевого строительства (принимаемая по соглашению Сторон, с учетом площади балкона (лоджии и/или террасы) без применения к ним понижающих коэффициентов), определяемой по результатам обмеров Объекта и Объекта долевого строительства БТИ. При этом, Стороны пришли к соглашению, что отклонение общей Фактической площади от Общей проектной площади, составляющее не более 5% (пяти процентов) (в сторону увеличения или в сторону уменьшения площади) от общей проектной площади, является нормальным и не влечет за собой осуществление изменения стоимости Договора. Обмер Объекта и Объекта долевого строительства БТИ осуществляется после завершения строительства Объекта перед вводом его в эксплуатацию. Результат обмеров БТИ является официальным значением общей и жилой площади квартиры, а также балкона (лоджии и/или террасы), применяемым в том числе для целей кадастрового учета Объекта долевого строительства.

1.1.8. **Общая площадь** - Общая площадь объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.1.9. **БТИ** - специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, производящие техническую инвентаризацию, технический учет, объектов капитального строительства, жилищного фонда, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

1.1.10. **Проектная декларация** включает в себя информацию о **Застройщике** и информацию о проекте строительства и определяет объем прав **Застройщика** на привлечение денежных средств **Участника долевого строительства** для строительства (создания) Объекта, указанного в проектной декларации.

Проектная декларация является официальным документом, оригинал которой хранится у **Застройщика**.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, выданный уполномоченным органом, удостоверяющий выполнение **Застройщиком** строительства Многоквартирного жилого дома, включающего Объект долевого строительства, в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией.

1.1.12. **Акт приема-передачи квартиры** - двусторонне подписанный документ, фиксирующий факт передачи квартиры **Участнику долевого строительства** от **Застройщика**. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели переходит от **Застройщика** к **Участнику долевого строительства**.

1.1.13. **Строительный адрес** - адрес (местоположение) объекта капитального строительства, употребляется в качестве официального адреса до окончания строительства.

Строительный адрес по настоящему договору: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5.**

Почтовый адрес будет присвоен Объекту по окончании строительства и ввода в эксплуатацию.

1.1.14. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ).

1.1.15. Описание и характеристики Объекта приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на официальном сайте: www.mbl-sochi.ru

1.1.16 Рекламное и маркетинговое название жилого комплекса, в состав которого входит Объект: Жилой комплекс **«Каравелла Португалии»**.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства с целью возмещения затрат Застройщика на Строительство Объекта и приобретения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участника долевого строительства.

2.2. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом (Объект) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: **квартира № _____, условный номер на плане этажа - _____, общая проектная площадь: _____ кв. м., количество комнат - _____, расположенная на _____ этаже в 14-этажном с подвальным этажом доме, Литер 4 (1Г), по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.**

2.3. Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» указанные в настоящем договоре являются проектными и подлежат уточнению после сдачи Объекта в эксплуатацию и осуществлению, в установленном законом порядке, кадастрового учета Объекта и Объекта долевого строительства и данных технической инвентаризации Объекта.

3. Технические параметры, состояние Объекта и Объекта долевого строительства, сроки окончания строительства Объекта и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства отражены в Приложении № 2 к настоящему договору **«Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства»**, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Срок окончания строительства Объекта, то есть срок окончания выполнения комплекса строительно-монтажных работ, влияющих на безопасность Объекта, – **третий квартал 2022 года.**

3.2.1. Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. Указанное, не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В этом случае датой исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору является дата подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.2.3. 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 договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения предложения о внесении изменений в Договор рассмотреть его

и дать письменный ответ. В случае неполучения **Застройщиком** в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со Стороны **Участника долевого строительства**. Изменение предусмотренного договором срока передачи **Застройщиком** объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.3.1. В случае отказа **Участника долевого строительства** от заключения соглашения об изменении Договора **Застройщик** вправе обратиться в суд с требованием о понуждении **Участника долевого строительства** к заключению соответствующего соглашения.

3.3. Срок обращения **Застройщика** в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – в течение трех месяцев с момента окончания строительства.

3.4. Срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – в течение трех месяцев с момента обращения **Застройщика** в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.5. **Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) месяца** со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но в любом случае не более десяти месяцев с момента обращения **Застройщика** в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена **Застройщиком** досрочно. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства **Застройщиком**, **Участник долевого строительства** обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи досрочно. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить договор на управление общим имуществом в Многоквартирном жилом доме с выбранной **Застройщиком** Управляющей компанией.

3.5.1. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет **Участник долевого строительства**. С указанной даты **Участник долевого строительства** несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.5.2. В случае досрочного подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** вправе осуществить в Объекте долевого строительства ремонтно-отделочные работы, при соблюдении следующих условий:

- предварительного согласования с **Застройщиком** и Управляющей компанией, проекта ремонтных работ, путем заключения соответствующего договора с организацией, предложенной **Застройщиком**;
- заключения с организацией, указанной **Застройщиком**, договора на оказание услуг технического надзора.

3.6. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемым Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

В Акте приема-передачи Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

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

3.8. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

3.9. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или досрочно, или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона № 214 ФЗ) **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 **Участнику долевого строительства**. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом 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 **Застройщика**, предусмотренное Договором, либо оператором почтовой связи, либо если 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.

3.10. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются и не обременены каким – либо иным образом.

3.11. Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Объекта указано на поэтажном плане в Приложении №1 «**План Объекта долевого строительства с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже**», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Цена договора. Порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, включая благоустройство территории, устройство коммуникаций и других инженерных сооружений, природоохранные сооружения, предусмотренные проектной документацией, коммунальных и иных расходов, связанных с созданием Объекта долевого строительства, и Объекта долевого строительства, а также суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС – не облагается, в том числе денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

В сумму затрат на строительство (создание) Объекта входят денежные средства, используемые **Застройщиком** в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 . При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади

всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

8) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 настоящей части;

9) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящей части, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

10) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

11) иные затраты, относимые к таковым в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплаченные по договору в счет оплаты услуг **Застройщика**, расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению.

4.2. Уплата цены Договора производится **Участником долевого строительства Застройщику** после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежей в следующие сроки:

- сумма в общем размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС – не предусмотрен, выплачивается **Участником долевого строительства** не позднее 5-ти календарных дней после государственной регистрации настоящего договора.

Оплата цены договора производится в рублях Российской Федерации путём перечисления денежных средств на расчётный счёт **Застройщика**, в соответствии с положениями п. 4.2.1. и 4.2.2. настоящего договора, а также любыми не запрещенными законодательством Российской Федерации способами по соглашению сторон.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения данного условия, **Участник долевого строительства** несет ответственность перед **Застройщиком**. **Застройщик** имеет право требовать от **Участника долевого строительства** возмещения убытков, при возникновении таковых у **Застройщика**, по вине **Участника долевого строительства**.

4.2.1. Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачиваются **Участником долевого строительства** путем перечисления соответствующих сумм на Специальный счет застройщика (расчетный счет Застройщика), открытый Застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ, в Аккредитованном (уполномоченном) банке: Филиале Банка ГПБ (АО) «Южный», по следующим реквизитам: расчетный счет № 40702810200070001620, в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный» г. Краснодар, корр. счет 30101810500000000781, БИК 040349781, ИНН 7744001497, КПП 231043001, ОКПО 31371888, на основании счета(ов) на оплату выставяемого(ых) **Застройщиком** и передаваемого(ых) **Участнику долевого строительства** при подписании Сторонами настоящего договора, при этом:

4.2.2. Денежные средства на оплату услуг Застройщика, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачиваются **Участником долевого строительства** путем перечисления соответствующих сумм на расчетный счет застройщика по следующим реквизитам: расчетный счет № 40702810702070002143, в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный» г. Краснодар, корр. счет 30101810500000000781, БИК 040349781, ИНН 7744001497, КПП 231043001, ОКПО 31371888, на основании счета(ов) на оплату выставяемого(ых) **Застройщиком** и передаваемого(ых) **Участнику долевого строительства** при подписании Сторонами настоящего договора, при этом:

4.3. При заполнении платежного поручения необходимо указать назначение платежа следующим образом:

- Оплата за _____ по договору долевого участия № _____ от _____ года (возмещение затрат на строительство (создание) Объекта), НДС не облагается.

- Оплата за _____ по договору долевого участия № _____ от _____ года (оплата услуг **Застройщика**), НДС не облагается.

4.3.1. Если платеж по договору производится по доверенности (третьим лицом), в назначении платежа следует писать:

- Оплата по доверенности № _____ от _____ 2019 г. за _____ по договору долевого участия № _____ от _____ года (возмещение затрат на строительство (создание) Объекта), НДС не облагается;

- Оплата по доверенности № _____ от _____ 2019 г. за _____ по договору долевого участия № _____ от _____ года (оплата услуг **Застройщика**), НДС не облагается;

При оплате третьим лицом необходимо предоставить Застройщику оригинал уведомления, с отметкой (подписью) поверенного лица. Если платеж по договору производится юридическим лицом, в назначении платежа следует указать: *Оплата за _____ по договору долевого участия № _____ от _____ года, НДС не облагается, с обязательным предоставлением надлежаще заверенных документов на основании которых юридическое лицо осуществляет оплату за физическое лицо (договор с третьим лицом, оригинал заявления от Участника долевого строительства в адрес Застройщика, о том, что оплата по договору будет производиться третьим лицом (Приложение 3)).*

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора (стоимости Объекта долевого строительства и услуг Застройщика) будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае проведения расчетов по Договору путем зачета встречных однородных требований, датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате цены Договора считается дата подписания соглашения о зачете взаимных требований или дата получения уведомления (заявления) о зачете Стороной-адресатом (ст. 410 ГК РФ).

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемая Участнику долевого строительства, окажется меньше Общей проектной площади, указанной в Приложении № 2, более чем на 5% (пять процентов), Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора.

Застройщик возвращает разницу между площадями Участнику долевого строительства, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства. Сумма, подлежащая возврату Застройщиком, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства, умноженной на удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемая Участнику долевого строительства, окажется больше Общей проектной площади, указанной в Приложении № 2, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства, умноженной на удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5., 4.6. настоящего договора, производятся исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.8. Просрочка платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п.11.6 настоящего договора.

4.9. Удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства является фиксированным и изменению не подлежит.

4.10. Если после завершения строительства и передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, сумма денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, и предназначенная на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, превышает фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта, то указанная разница признается экономией Застройщика и считается его вознаграждением и используется по его усмотрению.

5. Гарантийные обязательства

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект и Объект долевого строительства, за исключением

технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (пять) лет.

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

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

5.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства **Застройщика** не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим **Участником долевого строительства** и/или по его заказу привлеченными лицами, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений **Участником долевого строительства** эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.6. При передаче объекта долевого строительства **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

6. Права и обязанности сторон

6.1. **Застройщик вправе:**

6.1.1. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 3.5.) или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, со дня составления одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к **Участнику долевого строительства**. При этом, с момента подписания Акта о передаче Объекта долевого строительства, в порядке определенном настоящим пунктом договора, **Участник долевого строительства** обязан нести расходы по содержанию общего имущества Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, участвовать в оплате (компенсации) стоимости коммунальных услуг, потребляемых на общие нужды Объекта, а также оплачивать стоимость услуг по обслуживанию и эксплуатации Объекта.

6.1.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине **Участника долевого строительства** убытков, в том числе эксплуатационных и коммунальных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

6.1.3. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию, рабочую документацию, в том числе влекущие за собой изменение технико – экономических показателей объекта, при условии, что такие изменения не влекут за собой нарушения прав и охраняемых законом интересов **Участника долевого строительства**, а также вносить изменения в проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и других нормативных документов без дополнительного согласования с **Участником долевого строительства**, Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения документации, указанные в настоящем пункте Договора.

6.2. **Застройщик обязуется:**

6.2.1. Завершить строительство Объекта, то есть выполнение комплекса строительного-монтажных работ, влияющих на безопасность Объекта, в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

6.2.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.5. Договора.

6.2.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства (создания) Объекта 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 настоящим Договором.

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**.

6.2.4. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

6.2.5. При подписании настоящего Договора передать Участнику долевого строительства счета на оплату, в соответствии с условиями настоящего Договора

6.2.6. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

6.3. **Участник долевого строительства вправе:**

6.3.1. Получать информацию о **Застройщике** и о проекте строительства Объекта в порядке, предусмотренном ст. 20-21 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004.

6.3.2. После уплаты цены Договора, с письменного согласия **Застройщика**, уступить право требования по настоящему договору другому лицу, с обязательным уведомлением **Застройщика** в 10-ти дневный срок о совершившемся факте уступки прав с предоставлением соответствующего зарегистрированного договора.

6.4. **Участник долевого строительства обязуется:**

6.4.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

6.4.2. После получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в любом случае не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

6.4.4. С момента подписания Акта о приемке Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** обязан нести расходы по содержанию общего имущества Объекта, пропорционально площади Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, участвовать в оплате (компенсации) стоимости коммунальных услуг, потребляемых на общие нужды Объекта, а также оплачивать стоимость услуг по обслуживанию и эксплуатации Объекта.

6.4.5. Информировать **Застройщика** в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, адреса регистрации, адреса для информирования, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

В случае неисполнения **Участником долевого строительства** условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная **Застройщиком** информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в настоящем Договоре, считается надлежащим исполнением обязательств **Застройщика** перед **Участником долевого строительства** по уведомлению об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему договору.

6.4.6. Подать настоящий договор на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Краснодарскому краю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания, а также произвести оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в размере, указанном законодательством о налогах и сборах.

6.4.7. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства, с последующим предоставлением

Застройщику выписки из ЕГРН.

6.4.8. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.4.9. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства заявить об этом **Застройщику** в письменном виде не позднее 3-х дней со дня их обнаружения.

6.4.10. После передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи последний обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доли в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Многоквартирном жилом доме.

6.4.10.1. **Участник Долевого строительства** выражает свое согласие на выбор **Застройщиком**, по своему усмотрению, управляющей организации, обеспечивающей эксплуатацию Объекта с момента получения разрешения на ввод его в эксплуатацию до момента избрания (утверждения) управляющей компании Решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, и на заключение **Застройщиком** с такой управляющей организацией договора на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта, на условиях по его усмотрению, но с соблюдением принципа соответствия такого договора, в части определения стоимости соответствующих услуг, среднерыночному уровню цен на аналогичные услуги на территории города Сочи.

6.4.11. Уклонение **Участником долевого строительства** от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает **Участника долевого строительства** от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактических произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади всех Объектов долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

6.5. Участник долевого строительства не вправе:

6.5.1. Производить перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, общих мест пользования, демонтировать счетчики на воду, газ, электричество и датчики противопожарной сигнализации.

Ремонтные работы, предполагающие перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** вправе осуществить только после соответствующих согласований в уполномоченных государственных органах и получения у них разрешения.

6.5.2. При производстве ремонтно-отделочных работ причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), и обязуется вывозить строительный мусор из Объекта долевого строительства в специальных мешках самостоятельно.

6.5.3. Производить работы по изменению фасада Объекта, остеклению лоджий, балконов и террас. А также любые другие изменения целостности Объекта, в том числе на придомовой территории.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора в полном объеме и получения письменного согласия **Застройщика** об уступке прав требований.

7.2. Уступка прав требований от **Участника долевого строительства** к новому **Участнику долевого строительства** может быть произведена только в полном объеме.

7.3. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта долевого строительства, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору по неустойкам и иным штрафным санкциям запрещена.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного разделом п. 4.2 настоящего Договора срока(ов) внесения платежа(ей) **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения, установленного п. 4.6. настоящего Договора срока доплаты (внесения денежных средств) по письменному требованию **Застройщика** **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку(пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

8.4. В случае уклонения/немотивированного отказа принятия **Участником долевого строительства** Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить **Застройщику** в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок не превышающий *5 (пяти) рабочих дней*, с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки.

8.5. В случае нарушения, предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения срока возврата денежных средств установленного в п. 4.5 настоящего Договора по письменному требованию **Участника долевого строительства**, **Застройщик** уплачивает неустойку(пени) в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы подлежащей возврату за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

8.7. С момента передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи обязанность его охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к **Участнику долевого строительства**.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащий **Застройщику** на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, в соответствии с договором №158 аренды земельного участка от 20.09.1996 года, зарегистрированного 17.08.1999 г. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Сочи, за номером регистрации №1069, и дополнительного соглашения от 02.04.2009 г. к договору аренды земельного участка №4900000158 от 20.09.1996 г., зарегистрированного 14.07.2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю за номером регистрации 23-23-46/045/2009-453, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

9.2. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

9.3. Обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору залогом осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

9.4. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по договору обеспечивается путем осуществления **Застройщиком**

обязательных отчислений (взносов) в Компенсационный фонд - фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в размере установленном действующим Законодательством РФ.

10. Форс-Мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, 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; пожар, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

10.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия

10.3. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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.

10.4. 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; пожар, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, 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. Порядок расторжения и изменения договора

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами в Соглашении о расторжении настоящего договора.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

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

11.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок превышающий установленный настоящим Договором срок передачи более чем на два месяца;

11.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214 ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

11.5.1. Просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа.

11.5.2. Нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный договором период, по графику платежей.

11.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора, **Застройщик** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** 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.

11.7. 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 и уведомлением.

11.8. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном п.п. 11.5, 11.6. настоящего Договора, **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, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**.

12. Особые условия

12.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине **Участника Долевого строительства** **Застройщик** возвращает оплаченные **Участником долевого строительства** денежные средства в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

12.2. Перед подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемый Объект долевого строительства, в частности. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** подтверждает свое согласие с техническими и иными характеристиками Объекта долевого строительства.

12.3. **Участник долевого строительства** уведомлен, согласен и не возражает против внесения изменений в границы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, выраженные в его разделе и межевании, под строящимся Объектом, согласованных **Застройщиком** в установленном законодательством порядке. **Участник долевого строительства** настоящим Договором дает свое согласие на осуществление **Застройщиком** всех юридических и фактических действий для разделения и межевания земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, под строящимся Объектом, без дополнительного согласования таких действий **Застройщиком** с **Участником долевого строительства**, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта (Многоквартирного дома), представлял собой самостоятельный объект права, также включая согласие **Участника долевого строительства** на оформление **Застройщиком** на имя **Застройщика** прав аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003. Земельные участки, образованные в результате раздела (межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у **Участника долевого строительства** в соответствии с п.1. ст.13 Закона № 214-ФЗ. При этом после оформления прав **Застройщика** на вновь образованные земельные участки, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, предусматривающее внесение соответствующих изменений.

12.4. Заклячая настоящий Договор, Стороны понимают и принимают условия о допустимости разности проектной площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, полученной в результате обмеров БТИ, в размере не более пяти процентов от указанной в Договоре Общей проектной площади объекта долевого строительства, как не влекущее за собой осуществления перерасчета цены договора. Стороны не считают нарушением данного Договора разницу между указанными площадями в пределах отклонения, предусмотренного настоящим договором.

12.5. **Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет способы архитектурного украшения Объекта, способы выполнения такового, включая размещение на Объекте конструкции (архитектурного элемента, светового решения фасада здания) с логотипом – символом, индивидуализирующим Застройщика. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.**

12.6. Затраты на государственную регистрацию настоящего договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства возлагаются на Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.7. **Участник долевого строительства** приобретает право на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства только после подписания сторонами Акта приема-передачи, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

12.8. Право владения и пользования Объектом долевого строительства, а также бремя ее содержания, возникает у **Участника долевого строительства** с момента подписания сторонами вышеуказанного Акта.

12.9. **Участник долевого строительства** с момента подписания Акта приема-передачи обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на **Участника долевого строительства**.

13. Срок действия договора

13.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Обязательства **Застройщика** по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

13.3. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. Заключительные положения

14.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Законом № 214-ФЗ.

14.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, **Участник долевого строительства** направляет заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении направляет на адрес **Застройщика**, размещенный на официальном сайте **Застройщика**: www.mbl-sochi.ru

Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении на адрес информирования, указанный в настоящем Договоре, или в Уведомлении **Участника долевого строительства**, направленном в порядке п. 6.4.4 и/или 7.1 настоящего Договора.

14.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

14.4. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом, под переговорами понимаются как устные Консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При невозможности разрешения споров путем переговоров споры решаются в судебном порядке.

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

14.6. Грамматические ошибки и/или опечатки в тексте настоящего Договора, если таковые имеются, не должны быть расценены как противоречия.

14.7. **Участник долевого строительства**, подписывая настоящий Договор, предоставляет **Застройщику** свои персональные данные. **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) в целях исполнения настоящего Договора. **Застройщик** обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных **Участника долевого строительства** и безопасности персональных данных **Участника долевого строительства** при их обработке.

14.8. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

14.9. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

14.10. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

14.11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – **Застройщику**, один – **Участнику долевого строительства**, один – в **Управление Росреестра по Краснодарскому краю**, если для приобретения Объекта **Участником долевого строительства** привлекаются ипотечные средства, то настоящий договор будет заключаться в четырех экземплярах с предоставлением одного экземпляра в банк.

14.12. Приложения:

14.12.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже;

14.12.2. Приложение № 2 -Технические характеристики Объекта и Объекта долевого строительства;

14.12.3. Приложение № 3- Форма уведомления (заявления) об осуществлении платежа по Договору долевого участия третьим лицом.

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик: ООО «МБЛ» Место нахождения: Россия, Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, пом. 8. Адрес для почтовой корреспонденции: 354054, Россия, Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, помещение 8. р/с 40702810702070002143 к/с 30101810500000000781 в ф-л ГПБ (АО) «Южный» г. Краснодар, БИК 040349781, ИНН 2318027826/КПП 236701001 ОГРН 1022302787605 e-mail: sales@karavella-sochi.ru тел. 8-800-35 03 071 сайт застройщика: www.mbl-sochi.ru сайт отдела продаж: www.karavella-sochi.ru</p> <p>Представитель по доверенности № _____ от _____ г.</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ дата рождения: _____ г, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____</p> <p>_____ Номер счета: _____ Банк получателя: _____ БИК: _____ Корр. счет: _____ ИНН: _____ КПП: _____ Email: _____ Тел. мобильный: _____</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
---	--

**План Объекта долевого строительства
с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже**

4 (1Г) литер, _____ этаж

Характеристики Объекта долевого строительства подлежащего передаче квартира № _____, условный номер на плане этажа - _____, общая проектная площадь: _____ кв. м., количество комнат - _____, расположенная на _____ этаже в 14-этажном с подвальным этажом доме, Литер 4 (1Г), по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5.

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности
№ _____ от _____ г.

_____/_____/_____
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____/_____/_____

Приложение №2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ ____ от «__» _____ 20__ года

Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта:

Этажность:	14 (13+ подземный этаж)
Общая проектная площадь Объекта (в кв. м.):	11 797,89 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас. Кладка из керамзитобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Литер	4 (1Г)
Этаж:	
Общая площадь Объекта долевого строительства (в кв. м)	
Назначение:	Жилое
Вид:	Квартира
Количество комнат:	
Площадь комнат:	
Лоджия/балкон:	Имеется
Терраса:	Отсутствует
Помещения вспомогательного назначения:	Санузел – ____0 кв.м.; Лоджия/балкон – ____ кв.м.; Кухня – ____ кв.м.; Прихожая – ____ кв.м.,
Планировка	Согласно схеме (Приложение № 1).
Внутриквартирная отделка:	Не предусмотрена
Окна, витражи, балконные двери:	Стеклопакет однокамерный, профиль металлопластиковый
Входные двери:	Предусмотрены
Внутренние двери	Не предусмотрены
Канализация:	Устройство стояков без установки сантехнического оборудования
Водоснабжение:	Разводка холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры без установки сантехнического оборудования.
Отопление:	Разводка отопления в местах общего пользования и приборов учета и вводом в квартиру без разводки и установки отопительных приборов
Вентиляция (кондиционирование):	Приточно-вытяжная вентиляции домов с естественным побуждением
Электрика:	Разводка электричества по квартире не предусмотрена, без установки розеток, выключателей, осветительного оборудования и электроплит
Слаботочные сети:	Разводка телевидения с вводом в квартиру без разводки по квартире

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности

№ _____ от _____ г.

_____/_____/

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/

**Форма уведомления (заявления)
об осуществлении платежа по Договору долевого участия третьим лицом**

Общество с ограниченной ответственностью
«Мебельщик»
Генеральному директору Быченко А.И.

Участника долевого строительства

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные,
адрес места регистрации и жительства)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о принятии исполнения обязательства от третьего лица

Между мною, _____, и
Обществом с ограниченной ответственностью «Мебельщик», «___» _____ 20__ г., заключен
Договор долевого участия № _____.

Мною, в целях обеспечения обязательств по оплате цены Договора, (указывается полное
наименование лица, которому поручено осуществить платеж) выдано поручение на осуществление за
меня платежа в пользу ООО «МБЛ», в размере _____ рублей.

Настоящим уведомляю ООО «МБЛ» о том, что осуществление _____
(указывается кем) платежа за меня по Договору долевого участия № _____ от _____ г. является
исполнением моего поручения и осуществляется с моего согласия, в связи с чем, прошу ООО «МБЛ»
платеж в размере _____ руб., осуществленный в пользу ООО «МБЛ»
_____ (указывается кем), принять к учету как осуществленный во исполнение
моих обязательств по указанному выше Договору долевого участия.

Одновременно прошу рассматривать настоящее Уведомление как доверенность, выданную мною
на имя _____, содержащую правомочия _____ осуществить за меня платеж по
Договору долевого участия № _____ от _____ г. в размере _____ руб., при этом сообщаю
идентификационные данные плательщика (лица, которому поручено осуществить платеж за меня):
_____.

Приложение: копия паспорта плательщика – физического лица, копия регистрационных документов в
отношении плательщика – Юр.лица

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ _____ от _____ г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____