

Договор № ____ / ____
долевого строительства 12-этажного жилого дома со встроенными помещениями
по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Измайловская в Хостинском районе
города Сочи

г. _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мацестареалстрой», именуемое, в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Кобченко Владимира Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, пол _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ г. код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, далее именуемый «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен 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», Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство RU 23309-314 от 12.07.2020 г.

Объект – Жилая застройка. 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями. 1-этап. Жилой дом литер 1-В, расположенный на земельном участке, общей площадью - 63510 кв.м. с кадастровым № 23:49:0308007:1367, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Измайловская в Хостинском районе города Сочи, принадлежащий Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №04-24/124 С от 15.12.2005 г, Договором о передаче прав и обязанностей от 19.11.2008 г.

1.2.2. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по договору с момента его государственной регистрации у «Участника долевого строительства» считаются находящиеся в залоге право аренды на земельный участок, а также строящийся на этом земельном участке «Объект».

1.2.3. «Застройщик» гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и об объекте строительства, в установленном законом порядке предоставлена в соответствующие государственные органы и размещена для ознакомления в офисе «Застройщика». Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства жилого дома, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевой собственности, может возникнуть право собственности на Объект долевого строительства в строящемся здании, подтверждают документы, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.2.4. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору, помимо залога в пользу «Участника долевого строительства» права аренды земельного участка, указанного в п.1.2.1 настоящего договора, также обеспечивается страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства путем заключения договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ с Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

2. Предмет договора

2.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Квартиру» в составе этого Объекта «Участнику долевого строительства»,

а последний принимает на себя обязательство по финансированию строительства Объекта в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Объекта – «Квартиры».

2.2. «Квартира» имеет следующие характеристики:

№ квартиры строит.	подъезд	этаж	Кол-во комнат	Общая площадь в соответствии с проектом, кв. м

Литер дома 1-В.

Общая площадь квартиры определена в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ.

Окончательная площадь квартиры определяется после ввода «Объекта» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Местоположение квартиры на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору и являющегося его неотъемлемой частью.

Квартира передается «Участнику долевого строительства» в следующем виде:

- пол - без выравнивающей стяжки;
- потолок - без подготовки под отделку;
- стены - без отделки;
- входная дверь (по проекту);
- вентиляция (по проекту);
- электропроводка - подводка до Квартиры с установкой электросчетчика в местах общего пользования;
- слаботочные устройства - с подводкой до Квартиры;
- водоотведение (по проекту);
- холодное водоснабжение - с подводкой до Квартиры;
- отопление, горячее водоснабжение – централизованное (газовая котельная), с подводкой в Квартиру без установки радиаторов отопления.

- Ограждающие конструкции санузлов выполняются силами участника договора долевого участия собственными силами и за средства участника долевого строительства.

Данный перечень работ является полным и окончательным.

Ориентировочная площадь составляет _____ кв.м, и приведена в Приложении №1 (Графическое изображение Квартиры).

2.3. Срок окончания строительства – 12 июля 2020 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – сентябрь 2020 г.

2.5. Стадия строительства – монолитные работы.

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

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

После завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию Квартира подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность «Участнику долевого строительства».

Общая площадь и номер квартиры является проектной и может изменяться после внесения уточнений и изменений в проект «Объекта», но не по инициативе Застройщика, а в соответствии с требованиями проектных и других контролирующих организаций. В счет вносимых «Участником долевого строительства» финансовых средств «Застройщик» осуществляет расходы, связанные:

- со строительством (созданием) «Объекта» долевого строительства, согласно утвержденной проектно - сметной, технической документацией и вводом его в эксплуатацию (включая общее имущество);

- со строительством и реконструкцией инженерной инфраструктуры обеспечивающей функционирование «Объекта», согласно технических условий, выданных эксплуатирующими службами;

- с работами по освоению и инженерной подготовке земельных участков, отведенных под строительство «Объекта» и вводом его в эксплуатацию;
- с оформлением проектной, технической, правовой и иной документации, связанной со строительством «Объекта» и инженерных сетей к нему;
- с благоустройством территории отведенной под строительство «Объекта»;
- с работами по инженерному оборудованию, переносу и строительству инженерных сетей обеспечивающих функционирование «Объекта»;
- с финансовыми затратами по приобретению прав на земельный участок, существующих строений и инженерных коммуникаций, расположенных на нем;
- с затратами застройщика на рекламу;
- с иными затратами «Застройщика» необходимыми для создания и ввода в эксплуатацию «Объекта».

3. Цена договора

3.1. «Участник долевого строительства» передает денежные средства за «Квартиру» путем их перечисления на расчетный счет «Застройщика».

3.2. Общая цена договора составляет _____) рублей
_____ копеек.

Цена одного квадратного метра Квартиры составляет _____) рублей
_____ копеек.

Цена Договора включает расходы на строительство объекта долевого строительства и вознаграждение Заказчика — Застройщика.

Условия оплаты:

- платеж в размере _____) рублей _____ копеек., не позднее пяти банковских дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства, путем перечисления на расчетный счет Застройщика суммы, указанной в п.3.2 настоящего договора, в течение пяти банковских дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.4. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, более чем на 1 (один) кв.м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из размера стоимости одного квадратного метра стоимости Квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.5. В случае уменьшения общей площади Квартиры по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из размера стоимости одного квадратного метра стоимости Квартиры, указанной с п. 3.2 настоящего Договора.

4. Обязательства «Застройщика»

4.1. «Застройщик» по акту приема-передачи передает «Участнику долевого строительства» «Квартиру» в третьем квартале 2020 г. «Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать «Квартиру» «Участнику долевого строительства» в более ранний срок. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. «Участник долевого строительства» обязан в 30-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес «Застройщика» письменный

ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа на направленное предложение или получения отказа от «Участника долевого строительства» в установленный срок, «Застройщик» вправе в соответствии со статьей 452 Гражданского кодекса РФ обратиться в суд.

4.2. «Застройщик» гарантирует, что:

4.2.1. «Квартира», указанная в п.2.2 настоящего договора, относится к доле «Участника долевого строительства».

4.2.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации прав не обременены никакими претензиями третьих лиц, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не переданы в доверительное управление, на них не наложены государственные и иные санкции.

4.3. «Застройщик» гарантирует консолидацию и управление собственными и привлеченными финансовыми средствами, необходимыми для финансирования строительства «Объекта». Под консолидацией средств понимается: объединение финансовых вложений, необходимых для инвестирования строительства «Объекта».

4.4. «Застройщик» обязуется информировать «Участника долевого строительства», в случае обращения последнего, по сведениям о выполненных этапах строительства «Объекта».

4.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры «Участнику долевого строительства».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

«Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

4.6. Передаваемая «Участнику долевого строительства» «Квартира» должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

4.7. Передача «Квартиры» «Застройщиком» и принятие ее «Участником долевого строительства» осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.8. С момента передачи «Квартиры» обязанность охраны, оплаты за ее содержание (в том числе по расходам, связанным с его эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к «Участнику долевого строительства» в полном объеме.

4.9. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания «Сторонами» акта о передаче «Квартиры» (объекта долевого строительства).

5. Обязательства «Участника долевого строительства»

5.1. Обеспечивает своевременное финансирование строительства «Квартиры», указанной в 2.2 настоящего договора, в объеме, определяемом п. 3.2 настоящего договора.

5.2. Осуществляет расчет с «Застройщиком» средствами по финансированию строительства «Квартиры» в порядке и сроки, указанные в п. 3.3 настоящего договора.

5.3. Несет в полном объеме все расходы:

- связанные с регистрацией договора долевого участия в строительстве, соглашений об изменении и/или расторжении договора;

- связанные с регистрацией права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав;

- по оплате услуг ФГУП «Ростехинвентаризация» по Краснодарскому краю в части доли общей площади «Квартиры», получаемой по настоящему договору, за изготовление технического паспорта;

- связанные с единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья на объекте (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации «Объекта»).

5.4. После сдачи «Объекта» в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п.2.2 настоящего договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из среднероссийских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

5.5. Присутствует при всех мероприятиях, требующих личного участия «Участника долевого строительства».

5.6. Обязуется в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления, о необходимости подписания соответствующего акта приема передачи «Квартиры», подписать его и передать «Застройщику».

5.7. «Участник долевого строительства» обязуется приступить к приемке «Квартиры» в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от «Застройщика» о вводе дома в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки «Участника долевого строительства» для приемки «Квартиры» или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, «Квартира» считается переданной «Участнику долевого строительства», а «Застройщик» - исполнившим свои обязательства по договору. При этом «Застройщик» по истечении двух месяцев составляет односторонний акт передачи «Квартиры». После чего риск случайной гибели «Квартиры» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства».

5.8. «Участник долевого строительства» после получения «Квартиры» по акту приема-передачи, самостоятельно определяет её целевое использование (как для личных, семейных, домашних нужд либо иной деятельности).

5.9. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи «Квартиры» только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового «Участника долевого строительства» в порядке, установленном действующим законодательством. При этом, все расходы по оформлению уступки несет «Участник долевого строительства».

5.10. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме финансовых средств и подписания с «Застройщиком» акта приема передачи «Квартиры» по настоящему договору долевого строительства.

6. Ответственность сторон

6.1. «Сторона», нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

6.2. «Сторона», нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая «Сторона» либо «Стороны».

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут каждой из сторон в соответствии с требованиями Федерального Закона 214 ФЗ.

6.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. «Стороны» по настоящему договору освобождаются от ответственности за невыполнение взятых на себя обязательств, если это вызвано наступлением форс-мажорных

обстоятельств. Наступление форс-мажорных обстоятельств, приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, и др.) и общественные события (военные действия, смена государственного строя).

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. «Сторона», для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой «Стороне» в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

8. Особые условия

8.1. «Участник долевого строительства» не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

8.2. «Застройщик» ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других «Участников долевого строительства» и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

8.3. «Участник долевого строительства» данным договором подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

8.4. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь «Квартиры» будет иметь расхождение с площадью, указанной в пункте 2.2. настоящего договора в пределах двух процентов, перерасчет цены договора не производится.

8.5. «Стороны» пришли к соглашению о том, что в случае, если расхождение между фактической площадью квартиры и проектной площадью, указанной в п. 2.2 настоящего договора, окажется больше двух процентов, «Участник долевого строительства» должен перечислить или внести в кассу «Застройщика» денежную сумму, составляющую разницу стоимости квартиры и указанную «Застройщиком» в уведомлении, в срок до подписания акта приема-передачи «Квартиры».

8.6. «Стороны» пришли к соглашению, о том, что в случае если расхождение между фактической площадью квартиры и проектной площадью, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, окажется ниже предела, установленного в п. 8.4 договора, Застройщик должен вернуть «Участнику долевого строительства» излишне внесенные им денежные средства в срок до подписания акта приема-передачи Квартиры, в случае предъявления такого требования «Участником долевого строительства».

8.7. Вознаграждение Застройщика (финансовый результат) определяется по окончании строительства, при этом доходом Застройщика будет являться разница между полученными средствами дольщиков и фактическими затратами по строительству многоквартирного дома, произведенными в рамках целевого финансирования, включая затраты на рекламу, оплату услуг риэлторов и оплату процентов при привлечении заемных средств, на дату подписания документа о передаче объекта в эксплуатацию.

8.8. Все уведомления «Участнику долевого строительства», в связи с исполнением настоящего договора, «Застройщик» направляет заказным письмом с описью вложения в адрес «Участника долевого строительства», указанный в настоящем договоре, либо вручает лично «Участнику долевого строительства» под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана в 7-дневный срок сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

8.9. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.10. Настоящий договор также может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, или по требованию любой из сторон в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Если «Стороны» не смогут прийти к соглашению в течение одного месяца с момента возникновения спора, каждая «Сторона» имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Если «Сторона» в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой «Стороны» информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, «Сторона», получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам, без письменного согласия другой «Стороны».

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями «Сторон» и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.4. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка «Сторон», противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться «Сторонами» в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

9.5. Настоящий договор составлен на пятнадцати листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой «Стороны» и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения обязательств по нему взятых на себя «Сторонами».

10.2. Прекращение договора не освобождает «Стороны» от иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Мацестарестрой»

(ООО «Мацестарестрой»)

350063, г.Краснодар, ул.Кубанская набережная, 4

ИНН 2309098926 // КПП230901001

ОГРН 1062309019464

Банк: Филиал «Южный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростов - на - Дону

р/с 4070 2810 0004 4000 3644

к/с 3010 1810 1601 5000 0063

в Отделении по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка

Российской Федерации

БИК 046015063

Генеральный директор

Кобченко Владимир Константинович _____

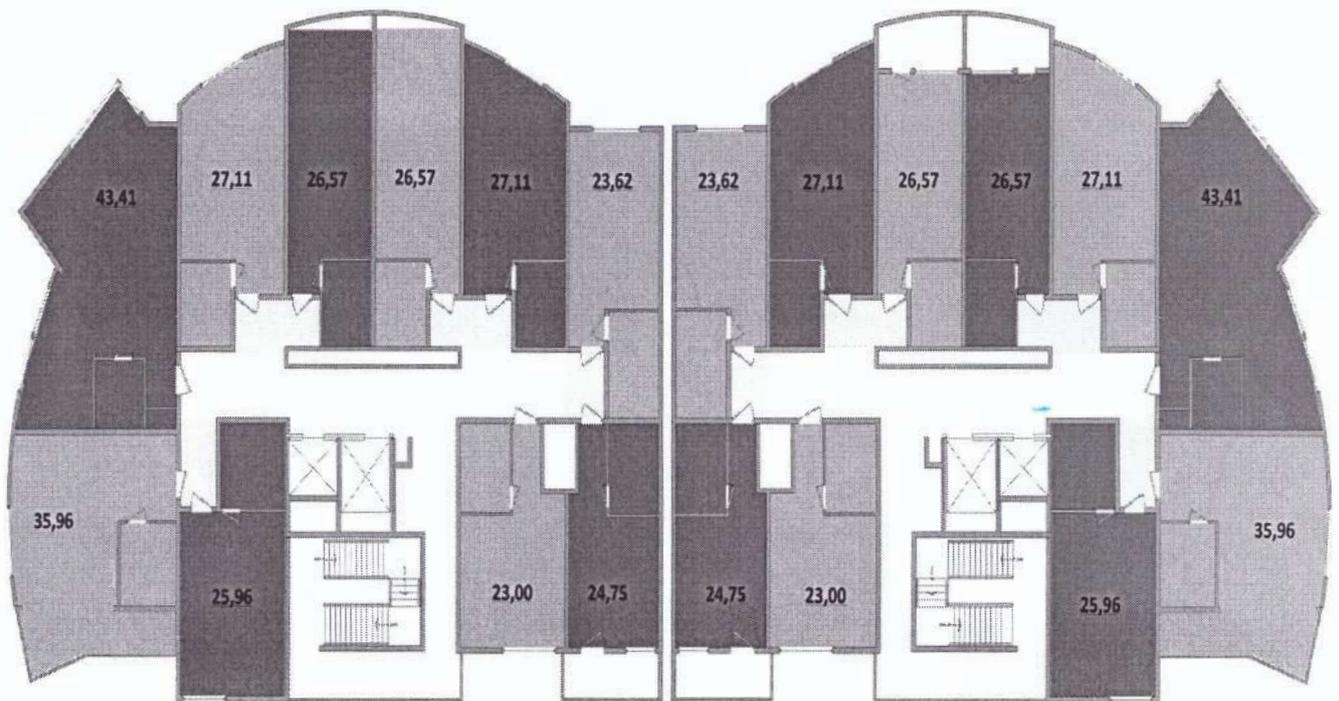
Участник долевого строительства

Гр.РФ _____

План ____ этажа. Подъезд № ____ . Квартиры № ____

подъезд № 1

подъезд № 2



Застройщик:

Участник долевого строительства

Приложение №2
к договору № ___/___ долевого участия в
строительстве жилого дома
от « ___ » _____ 20__ года

Документы, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома:

- Договор от 19.11.2008 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка земельного участка №04-24/124 С от 15.12.2005 года.

- Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства: «Жилая застройка. 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями. 1-й –этап: Жилой дом литер 1-А, Жилой дом литер 1-Б, Жилой дом литер 1-В». Сведения о разрешении на строительство: № RU 23309-314, выдано Администрацией города Сочи от 12.07.2020 г.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ДОГОВОР

О передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

г. Сочи

«19» ноября 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мацестареалстрой», ОГРН 1062309019464, ИНН 2309098926, юридический адрес: 350000, г.Краснодар, ул.Кубанская Набережная, дом 4, в лице директора Пикалева Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Мацестинский чай» ОГРН 1022302834102, ИНН 2319005247, юридический адрес: г.Сочи, ул.Измайловская, 141, в лице генерального директора Туршу Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Сторона-2» передает свои права и обязанности «Стороне-1», а «Сторона-1» принимает соответствующие права и обязанности в полном объеме по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №04-24/124 С от 15.12.2005 г. заключенного между «Стороной-2» и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю через Сочинский филиал, (вышеуказанный договор прошел государственную регистрацию в ФРС по Краснодарскому краю 18.01.2006 года) и дополнительному соглашению от 27.06.2008 года заключенного между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и «Стороной-2», (дополнительное соглашение зарегистрировано в ФРС по Краснодарскому краю 28.08.2008 года).

1.2. Условия передачи прав и обязанностей по настоящему договору, установлены п.6.1.3. договора аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года.

1.3. Договор аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года, права и обязанности по которому переходят на основании п.2 ст.615 Гражданского Кодекса РФ, п.9 ст.22 Земельного Кодекса РФ и в соответствии с п.1.1. настоящего договора «Стороне-1», заключен в соответствии с распоряжением Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю (Сочинский филиал) от 29.11.2005 г. № 04-04/1999.

1.4. Объектом аренды по договору аренды №04-24/124С от 15.12.2005 года является земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122, находящийся по адресу, установленному относительно ориентира участок №41, расположенного в границах участка, адрес ориентира: кр. Краснодарский, г. Сочи, Хостинский район, с.Краевско-Армянское, во второй зоне округа санитарной охраны курорта, для размещения жилой застройки в границах, указанных в кадастровом плане Участка, общей площадью 63510 (шестьдесят три тысячи пятьсот десять) кв.м.

2. Передача прав и обязанностей

2.1. «Сторона-2» обязана передать «Стороне-1», в трехдневный срок, все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности, а именно: - оригинал договора №04-24/124 С от 15.12.2005 г., указанный в п.1.1. настоящего

договора, со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися неотъемлемой частью указанного договора.

2.2. «Сторона-2» обязана передать «Стороне-1», в трехдневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора, всю проектно-сметную и разрешительную документацию на объект, указанный в п.1.4. настоящего договора.

2.3. «Сторона-2» обязана сообщить «Стороне-1» все иные сведения, имеющие значение для осуществления «Стороной-2» своих прав и обязанностей по договору аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года.

2.4. Передача прав и обязанностей по настоящему договору является возмездной. За передачу прав и обязанностей по договору №04-24/124 С от 15.12.2005 г. «Сторона-1» передает «Стороне-2» во вновь возведенных, в будущем, на передаваемом земельном участке жилых домах – 10 000 (десять тысяч) кв.м. общей площади квартир и принимает на себя в полном объеме обязательства Стороны-2 по договору инвестирования в строительство многофункционального жилого комплекса по ул. Измайловской в Хостинском районе города Сочи № 03.3/102 от 01 декабря 2006г, заключенному между Стороной-2 и Администрацией города Сочи.

2.5. Передача введенного в эксплуатацию жилья «Стороной-1» осуществляется поэтапно, в течение 5 лет с момента заключения настоящего договора.

1-этап – передача 2000 (две тысячи) кв.м. в срок до 01.10.2009 г..

2-этап – передача 2000 (две тысячи) кв.м. в срок до 01.10.2010 г.

3-этап – передача 2000 (две тысячи) кв.м. в срок до 01.10.2011 г.

4-этап – передача 2000 (две тысячи) кв.м. в срок до 01.10.2012 г.

5-этап – передача 2000 (две тысячи) кв.м. в срок до 01.10.2013 г.

2.6. В случае неисполнения условий п.2.4. настоящего договора, «Сторона-1» возмещает «Стороне-2» денежную компенсацию за 10 000 (десять тысяч) кв.м. общей площади квартир, по рыночным ценам существующим в г. Сочи, на момент истечения сроков предусмотренных п.2.5. настоящего договора.

3. Ответственность сторон

3.1. «Сторона-2» несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и возможность передачи всех уступленных «Стороне-1» прав и обязанностей.

3.2. «Сторона-2» отвечает за недействительность передаваемых по настоящему договору прав и обязанностей.

3.3. «Сторона-1» несет ответственность за ненадлежащее исполнение прав и обязанностей переданных ей согласно п.1.1. настоящего договора.

3.4. За иное неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность по действующему законодательству РФ.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службе по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения обязательств по договору аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года.

4.2. «Сторона-2» обязуется в трехдневный срок после регистрации настоящего договора уведомить Территориальное управление Федерального агентства по Управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю и всех заинтересованных лиц о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года.

4.3. Настоящий договор составлен на трех листах в 4-х экземплярах имеющих юридическую силу оригинала. Экземпляр №4 направляется в Территориальное управление Федерального агентства по Управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю.

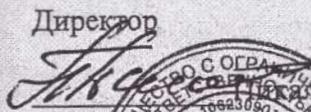
5. Приложение к договору

5.1. Ксерокопия договора аренды №04-24/124 С от 15.12.2005 года, распоряжение 04-04/1999 от 29.11.2005 г., дополнительное соглашение от 27.06.2008 г.

6. Юридические адреса и подписи сторон

«Сторона-1»
ООО «Мацестареалстрой»
350063, г. Краснодар,
ул. Кубанская Набережная, 4
ИНН/КПП 2309098926/230901001
Р/с 40702810700440003644
в Краснодарском филиале ОАО
«Банк Москвы» г. Краснодар
К/с 30101810300000000978
БИК 040349978

«Сторона-2»
ОАО «Мацестинский чай»
354078, г. Сочи, с.Измайловка,
ул. Измайловская, 141
ИНН/КПП 2319005247/231901001
Р/с 40702810200000005164
в Сочинском филиале
ОАО АКБ «Югбанк»,
К/с 30101810100000000761
БИК 040396761

Директор

Н.И.


Генеральный директор

О.Ю.


**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
земельного участка**

к договору о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка
от «19» ноября 2008 г.

г. Сочи

«19» ноября 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мацестареалстрой», ОГРН 1062309019464, ИНН 2309098926, юридический адрес: 350000, г.Краснодар, ул.Кубанская Набережная, дом 4, в лице директора Пикалева Николая Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Мацестинский чай» ОГРН 1022302834102, ИНН 2319005247, юридический адрес: г.Сочи, ул.Измайловская, 141, в лице генерального директора Туршу Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1.1. По настоящему акту «Сторона-2» передала, а «Сторона-1» приняла в соответствии с условиями Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от «19» ноября 2008 г. (далее именуемый Договор) следующий объект:

земельный участок площадью 63510 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с.Краевско-Армянское, участок №41, во второй зоне округа санитарной охраны курорта, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 23:49:03 09 000:0122, для размещения жилой застройки.

1.2. «Сторона-2» не имеет претензий по состоянию земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Акта.

1.3. Настоящий Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от «19» ноября 2008 г.

1.4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 4-х (четырёх) подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю и один экземпляр в Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Краснодарскому краю.

1.5. Подписи сторон:

«Сторона-1»

ООО «Мацестареалстрой»
350063, г.Краснодар,
ул.Кубанская Набережная, 4
ИНН/КПП 2309098926/230901001
Р/с 40702810700440003644
в Краснодарском филиале ОАО
«Банк Москвы» г.Краснодар
К/с 30101810300000000978
БИК 040340978

«Сторона-2»

ОАО «Мацестинский чай»
354078, г.Сочи, с.Измайловка,
ул.Измайловская, 141
ИНН/КПП 2319005247/231901001
Р/с 40702810200000005164
в Сочинском филиале
ОАО АКБ «Югбанк»,
К/с 30101810100000000761
БИК 040396761



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Номер регистрационного округа 23

Произведена государственная регистрация

Договор

Дата регистрации

12.08

Номер регистрационного документа

221

Регистратор

Боева И.О.



Принято и
пронумеровано

Оличество
листов

4
Магестреалстрой
ООО, Магестреалстрой
Биевалев Н.И.

ФОРМА
разрешения на строительство

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика)
"Мацестареалстрой"
фамилия, имя, отчество – для граждан,
ИНН: 2309098926
полное наименование организации – для юридических лиц),
г. Краснодар, ул. Кубанонабережная, д. 4
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство (продление)

№ RU 23309 - 314

Администрация города Сочи

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

Жилая застройка. 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями. 1- этап

(наименование объекта капитального строительства)

площадь застройки - 2308 кв.м, количество этажей - 12 + подвал,

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

Жилой дом литер 1-А

общая площадь – 8372,98 кв.м, строительный объем – 31835,95 куб.м,

Жилой дом литер 1-Б

общая площадь – 5178,8 кв.м, строительный объем – 20240,92 куб.м,

Жилой дом литер 1-В

общая площадь – 8372,98 кв.м, строительный объем – 31835,95 куб.м,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

площадь зем. участка – 63510 кв.м., кадастр. номер зем. участка 23:49:0308007:1367

расположенного по адресу Краснодарский край, город Сочи,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

ул. Измайловская в Хостинском районе города Сочи

субъекта Российской Федерации, администрации района, города и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до 2017 г.

Первый заместитель Главы города Сочи А.Н. Рыков

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

"18" мая 2015 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения 2020 г.

Первый заместитель Главы города Сочи М.М. Черныш
(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
(расшифровка подписи)

"12" июля 2017 г.

М.П.

101512

