

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ НО/П-1/К-1**

город Новороссийск

00.00.2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГАММА Н», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», от имени и в интересах которого действует гражданка РФ Саарян Светлана Викторовна, 19.07.1986 года рождения, место рождение – пос. Целинный Славянского района Краснодарского края, пол – женский, паспорт – 03 09 321117 выданный Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Славянском районе, дата выдачи – 11.01.2010 года, код подразделения – 230-025, зарегистрированной по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст. Петровская, ул. Комсомольская, д. 23, на основании доверенности 23 АА 9315932 от 06.05.2019 года, удостоверенной Асватуровым Сергеем Буликовичем, нотариусом Анапского нотариального округа, зарегистрировано в реестре 23/306-н/23-2019-8-487, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ Иванов Иван Иванович, дата рождения - 00 июня 1983 года, место рождения - Россия, пол – мужской (женский), паспорт гражданина РФ 00 00 00000, выдан УВД, дата выдачи 00.00.0000 года, код подразделения 000-000, СНИЛС: 000-000-000 00, зарегистрированный по адресу: Россия, г. Анапа, ул. Крылова, дом 00, кв. 00, действующий от своего имени, в дальнейшем именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевого строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Революции 1905 года, 37 в г. Новороссийск. Корректировка; количество этажей: 21 в том числе подземный 3; общая площадь: 54009,24 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта: несущие стены из монолитного железобетона, наружные стены многослойные: стеновое заполнение блоками керамзитобетонными, отделка фасада- кирпич облицовочный, природный камень (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В – нормальный; сейсмостойкость: 7 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Революции 1905 года, 37.**
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с

данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. **Застройщику** на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2019 г. принадлежит **земельный участок** общей площадью 6 255 +/-28 кв.м., с кадастровым номером 23:47:0301054:9, категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания
- 2.3. **Застройщик** действует на основании Разрешения на строительства Объекта недвижимости № 23-308000-11222-2018 от 21.06.2018 года, выданного Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края.
- 2.4. Проектная декларация опубликована Застройщиком на его официальном сайте новые-огни.рф от **07.04.2019 г.**
- 2.5. Застройщик выполнил обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии со статьей 10 Федерального закона ФЗ-218 от 29.07.2017 года «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».
- 2.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ по Краснодарскому краю.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – Квартира № 0, условный номер: 0, назначение: **Квартира**, этаж расположения: 0, номер подъезда (секции): 0, проектная общая площадь: 00,00 кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): 00,00 кв.м, количество комнат: 0, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные работы производятся в соответствии с приложением 2, что является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного

строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

- 3.4. Право собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** и составляет: **0 000 000,00 (_____) рублей 00 копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве **00,00** кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **00 000,00 (_____) рублей 00 копеек**, за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства**.
- 4.3. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, оплачивается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в следующем порядке:
- 4.3.1. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит сумму денежных средств в счет оплаты части цены Договора в размере: **000 000,00 (_____) рублей 00 копеек**, в течение 5 (Пяти) дней с даты регистрации Договора на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**.
- 4.3.2. Денежные средства в размере: **000 000,00 (_____) рублей 00 копеек**, оплачиваются **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** путем перечисления на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** в срок до 00.00.0000 года, включительно.
- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то **Участник долевого строительства** доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его **Застройщиком**.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то **Участнику долевого строительства** возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления **Участником долевого строительства** реквизитов счета в банке, на который должны быть

возвращены денежные средства.

- 4.7. Оплата Цены Договора осуществляется **Участником долевого строительства** путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.
- 4.8. Обязательства **Участника долевого строительства** по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.
- 4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.
- 4.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.
- 4.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую **Участником долевого строительства** по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной **Участником долевого строительства** по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.6. Договора, полученная разница возврату **Участнику долевого строительства** не подлежит, а является стоимостью услуг **Застройщика**.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок не позднее 1 полугодия 2022 года.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, **Застройщик** имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления **Участника долевого строительства**.
- 5.3. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения **Участником долевого строительства** уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости **Участник долевого строительства** обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства**.
- 5.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от подписания Передаточного акта или при отказе **Участника долевого строительства** от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств, **Застройщик** в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать **Участника долевого строительства** о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по Передаточному акту, **Участник долевого строительства** обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле 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 Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение **Участником долевого строительства** от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает **Участника долевого строительства** от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе п.2 настоящего Договора, принадлежащий **Застройщику** на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие **Застройщику** или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2. **Застройщик** вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия

Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

- 9.3. **Участник долевого строительства** дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.4. **Участник долевого строительства** дает согласие на передачу права собственности земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.6. **Участник долевого строительства** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования **Застройщиком** такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 9.7. **Участник долевого строительства** подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.8. **Участник долевого строительства** ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.9. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания.
- 9.10. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается Обязательными отчислениями (взносами) застройщика в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ от 29 июля 2017 года «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».

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. **Участник долевого строительства** не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.
- 10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
 - 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется **Застройщиком Участнику долевого строительства** не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному **Участником долевого строительства** или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. **Участник долевого строительства** направляет уведомления **Застройщику** по адресу для

направления корреспонденции.

- 13.4. Уведомление со стороны **Застройщика**, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте **Застройщика**.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства **Участник долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для **Застройщика**, **Участника долевого строительства**, и один для Регистрирующего органа.
- 14.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План.
 - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ЗАСТРОЙЩИК»

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«ГАММА Н»

ИНН / КПП 2301098811 / 230101001

ОГРН 1192375019430

Расчетный счет: 40702810530000033327

Банк Краснодарское отделение №8619 ПАО

Сбербанк

БИК 040349602

Корр.счет: 30101810100000000602

Юр. адрес: Краснодарский край, город-курорт

Анапа, ул. Шевченко, дом 288, корп. 1, офис 9.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА»

Гражданин (ка) РФ

_____ Саарян С.В.

_____ /

План



От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ Саарян С.В.
(по доверенности)

_____ //

Описание объекта долевого участия

<i>Технические характеристики дома:</i>		
Конструктив:	<u>Конструктивная система</u> - фундамент, стены, плиты перекрытия. <u>Наружные ограждающие конструкции</u> - керамзитобетонные блоки толщиной 200 мм, кирпич облицовочный, природный камень с утеплением «Пеноизол» 110 мм <u>Межквартирные перегородки</u> - блок керамзитобетонный толщиной 200 мм по ГОСТ 6133-99. <u>Межкомнатные перегородки</u> - блок керамзитобетонный толщиной 90 мм. <u>Кровля</u> - плоская с двухслойным рулонным покрытием "Техноэласт". Сейсмоустойчивость 7 баллов Энергоэффективность В	
<i>Технические характеристики квартиры:</i>		
1	Внутриквартирная отделка:	Гипсовая штукатурка, кроме откосов дверных проемов
2	Полы:	Цементно-песчаная стяжка
3	Окна	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
4	Входная дверь:	Металлическая, строительная (временная)
5	Канализация:	Ввод труб в жилое помещение Монтаж стояков с заглушкой
6	Водоснабжение:	Ввод труб в жилое помещение с установкой приборов учета Монтаж стояков с заглушкой
7	Электроснабжение:	Ввод питающего кабеля с установкой вводного автомата и разводкой по квартире
8	Отопление:	Да (стояки, трубы, радиаторы, теплосчетчик)
9	Потолки:	Высота не менее 2,7 м. Монолитные перекрытия, без отделки
10	Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
11	Санитарные узлы:	Черновые полы в санузлах и ванных комнатах (бетонная подготовка).

1.2. Электрооборудование, электрическая печь, внутриквартирная разводка водопроводной и канализационной сетей, сантехническое оборудование, межкомнатные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно. Отделка стен теплозвукоизоляционными материалами, гидроизоляция санузлов и отделочные работы производятся Участником долевого строительства самостоятельно.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

_____Саарян С.В.
(по доверенности)

_____ //