ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новороссийск _____ 20___г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Синее море», ОГРН 1182375007484, ИНН 2315999870 именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения:_____., паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ , выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, _____именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, вместе именуемые - **«Стороны»,** руководствуясь:

- Гражданским кодексом РФ,

- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон о долевом строительстве»);

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения, применяемые в Договоре

Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Синее море», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного жилого дома.

Многоквартирный дом, Дом – 23 - этажный односекционный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Энгельса д. 93 в г. Новороссийске строительство которого ведет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Земельный участок - предназначенный 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, земельный участок с кадастровым номером: 23:47:0305025:0006, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 3696 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Энгельса д. 93 у находящийся у Застройщика на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 10.05.2018г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.05.2018г. сделана запись о регистрации № 23:47:0305025:6-23/021/2018-4, а также имеется ипотека в силу закона, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.05.2018г. сделана запись о регистрации № 23:47:0305025:6-23/021/2018-5.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома; Застройщик действует на основании разрешения на строительство № 23-308000-11203-2018 от 13 июня 2018 года, выданное взамен разрешения на строительство № 23-308000-1712-2018 от 16.04.2018г. выдано Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края.

Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которая опубликована в сети «Интернет» на его официальном сайте https://жксинееморе.рф/

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Проектная площадь – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на

дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры с учетом общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов либо лоджии-балкона, взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренным действующим законодательством и определенная по данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Объект долевого строительства, Объект – Квартира, доля в праве общей собственности на общее, имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а именно Квартиру со следующими характеристиками:

№ этажа	№ подъезда	Условный номер Квартиры	Проектная площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии/лоджии-балкона (кв.м.)	Количество комнат	Наличие балкона/лоджии/ лоджии-балкона

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1)

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - IV квартал 2020 года.

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Дома.

2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания Договора составляет: **_____ (_____)**

рублей _____копеек. В соответствии с п. 2 ст. 18 «Закона о долевом строительстве», цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство и денежные средства на оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта в размере _____% от цены данного договора, что составляет **_____ (_____) рублей _____ копеек.**

2.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком в следующих целях: 1) строительство (создание) Дома и (или) возмещение затрат на его строительство (создание); 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок; 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; 6) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории; 7) возмещение других затрат Застройщика при строительстве (создании) Дома в соответствии со сметой расходов.

2.3. Участник долевого строительства производит оплату по Договору путем безналичного расчета, и (или) любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ после государственной регистрации настоящего Договора. Объем, порядок и сроки оплаты цены Договора отражены в Приложении № 3 «График Платежей».

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взносу) вышеуказанных денежных средств на счет Застройщика, несёт Участник долевого строительства в полном объеме. Расчеты денежными средствами осуществляются в национальной валюте Российской Федерации.

2.4. Цена настоящего Договора складывается из расчета цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства с учетом его технических характеристик, НДС не облагается. При этом стороны установили, что площадь Объекта долевого строительства для расчета цены настоящего договора, принять как сумму общей проектной площади квартиры, площади балконов, лоджий и прочих помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

2.5. Цена договора является твердой и может быть изменена по соглашению сторон либо в случае корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации в сторону ее увеличения или уменьшения.

2.6. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в п. 2.2 и размером цены Договора, рассчитанной, исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства счет, по которому должна быть произведена доплата Участником долевого строительства. Сумма доплаты определяется расчетным путем исходя их суммы договора указанной в п.2.2. настоящего договора . Доплата осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания передаточного акта.

2.7. В случае если на основании данных технической инвентаризации будет установлена уменьшение общей площади квартиры Объекта долевого строительства, предусмотренной пунктом 1.4. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., перерасчет цены Договора производится согласно разнице между размером цены Договора, указанной в п. 2.2 .и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик производит возврат уплаченных Участником денежных средств в виде разницы между первоначальной ценой Договора и скорректированной ценой Договора на основании данных технической инвентаризации. Возврат осуществляется в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику долевого строительства права собственности на Объект, не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее установленного законом срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются подписываемым им Актом приема-передачи Объекта.

3.3. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 10 настоящего Договора адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил, уведомление считается направлено надлежащим образом.

В сообщении должно быть указано место и время подписания акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом о необходимости принятия Объекта, с даты фактического получения такого уведомления по адресу, указанному в разделе 9 настоящего Договора. В случае если, уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 9 настоящего Договора, но не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем имеется соответствующая отметка организации почтовой связи; либо Участник долевого строительства отказался от получения уведомления и этот факт зафиксирован; либо несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением почтовой корреспонденции, Участник долевого строительства считается уведомленным по истечение пяти дней с момента направления уведомления. Также уведомление будет считаться полученным Участником долевого строительства в случае, если оно получено любым лицом, находящимся в момент вручения, по адресу, указанному в разделе 9 Договора.

3.5. В течение десяти дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать акт приема-передачи квартиры. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления 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 в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве либо оператором почтовой связи 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.

После подписания Акта-приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно получает технический и кадастровый паспорт на Квартиру, несет все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, подписания Акта приема-передачи Объекта. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации акта приема-передачи.

3.6. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную

регистрацию договора уступки прав требований несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

3.11. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч., на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течении 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

_____

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательство Российской Федерации.

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном

порядке.

4.3. Застройщик вправе самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

4.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

4.7. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:
на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений; на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

4.8. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.9. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, согласно п. 1 ст. 13 № 214-ФЗ.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

5.4. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

5.5. В случае если в соответствии Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.6. В случае если в соответствии с Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 5.5., 5.6. 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 последствии неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. 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 о 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.

5.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.5.,5.6. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.11. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

5.12. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.13. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

6.1. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой

проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

6.4. 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течении 15 (пятнадцати) дней со дня получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

• издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

• мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

• пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

• любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

8. Заключительные положения

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

8.2. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС - сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС – сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

- СМС-сообщения, направленные на сообщение о регистрации и об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания об необходимости его оплаты, так и после очередного платежа, если он вовремя не был оплачен.
- СМС-сообщения информационного характера;
- СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых условиях, акциях, мероприятиях и т.п.; Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика, на телефонный номер участника долевого строительства, указанный в п.9 данного договора.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не урегулировано данным договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.5. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.7. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора

Приложения к Договору:

1. План этажа с выделением на нем Квартиры.
2. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
3. График платежей

9.Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: **ООО Специализированный застройщик «Синее море»**	**Участник долевого строительства:**

м.п.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от _____ 20_____ года

План этажа

Подписи Сторон:

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Синее море»

Участник долевого строительства

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от _____ 20____ года

Техническое описание Объекта долевого строительства

Технические характеристики Дома:	
Этажность:	23 этажа (2 подземных этажа, 2 этажа встроенных помещений, технический этаж)
Конструкция дома:	Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1000мм Конструкция здания – перекрестно-стеновая с несущими наружными и внутренними стенами толщиной 200мм Перекрытия - монолитные железобетонные Наружные стены – монолитная железобетонная стена, утеплитель гидрофобизированные минераловатные плиты толщ.100мм, керамический гранит по системе навесного фасада. Наружные стены – керамзитовый блок, утеплитель гидрофобизированные минераловатные плиты толщ.100мм, керамический гранит по системе навесного фасада. Кровля плоская с внутренним организованным водостоком.
Класс энергоэффективности	С +
Сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	15 477,59 кв.м
Технические характеристики квартиры:	
Назначение объекта долевого строительства:	жилое
Литер	1
Этаж:	14
Подъезд (секция):	2
Проектная площадь Квартиры с учетом Балконов/лоджий/ лоджии-балкона:	48, 11 кв.м.
Количество жилых комнат:	1
Площадь комнат:	1 – 20,06
Лоджия/балкон/ лоджия-балкон:	Застекленная, без стяжки, без отделки
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен предчистовая, устройство откосов. Монолитные ж/б конструкции (стены) не оштукатурены, без отделки.
Полы:	Полусухая цементно-песчаная стяжка
Входная дверь:	металлическая
Канализация:	Стояк в квартире, без разводки
Водоснабжение:	Ввод в квартиру до узла учета, без разводки.
Электроснабжение:	Ввод в квартиру до отсекающего автомата.

Отопление:	Установка теплосчетчика, горизонтальная разводка в стяжке, установка стальных радиаторов.
Потолки:	Монолитная железобетонная плита, без отделки.
Внутриквартирные двери:	нет
Материал оконных блоков и дверей на балкон:	Металлопластиковые окна из ПВХ профиля 70мм Балконные блоки из ПВХ профиля 60мм
Высота потолков:	2720 мм
Материал стен внешних/Стен межкомнатных:	Внешние стены – монолитный железобетон и керамзитовые блоки оштукатуренные. Межкомнатные перегородки – пазогребневые плиты не оштукатуренные
Наличие сантехнических приборов:	нет
Наличие электрической плиты:	нет

Подписи Сторон:

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Синее море»

Участник долевого строительства

Приложение № 3
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от_____ 20___ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена Договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

Данная сумма подлежит оплате только после государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Сумма и сроки оплаты по настоящему Договору отражены в таблице:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1			
2			
3			
…			

Настоящий График платежей устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем Графике платежей является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Подписи Сторон:

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Синее море»

Участник долевого строительства