

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

город Анапа Краснодарского края

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Арбелос», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Базанова Бориса Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и физическое лицо – **гражданин(ка) Российской Федерации** _____, именуемый(ая) в дальнейшем "Дольщик", действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона",

заключили настоящий ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. "Застройщик" обязуется в предусмотренный "Договором" срок построить недвижимое имущество (далее по тексту – "Объект недвижимости") и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" передать "Дольщику" находящийся в "Объекте недвижимости" объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 "Договора" (далее по тексту – "Объект долевого строительства"), а "Дольщик" обязуется оплатить "Застройщику" обусловленную "Договором" стоимость "Объекта долевого строительства" и принять его.

1.2. "Объект долевого строительства" является нежилым помещением (апартаменты), расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, пр. Золотистый, д. 18, имеющим следующие индивидуальные характеристики: **блок: А/Б, этаж: __, условный номер апартаментов на этаже: __**, общая площадь "Объекта долевого строительства", ориентировочно составляет: _____ **кв.м.** Наглядное описание "Объекта долевого строительства" указано в "Описании объекта долевого строительства" (Приложение № 1 – Описание к "Договору"), которое является неотъемлемой частью "Договора".

1.3. "Объектом недвижимости" является нежилое здание, этажность: 6, общая площадь: 7 305,55 кв.м., материал наружных стен: монолитный железобетон и блок керамзитобетонный, материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, сейсмостойкость: 8 баллов, класс энергоэффективности: В (высокий). Расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:511, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, пр. Золотистый, д. 18, площадью 3958,0 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: рекреационно-туристические учреждения, туристические базы, гостиницы, апартамент-отели.

Строительство жилого комплекса осуществляется в соответствии с разрешением на строительство № 23-301000-494-2018 от 23 мая 2018 года, выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

Указанный в п. 1.2 адрес является строительным адресом "Объекта недвижимости". После подписания Разрешения на ввод в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. Окончательная площадь "Объекта долевого строительства" будет определена после ввода "Объекта недвижимости" в эксплуатацию по данным технической инвентаризации. Эта площадь будет указана в Акте приема-передачи.

1.4. Месторасположение "Объекта долевого строительства" в "Объекте недвижимости" и план "Объекта долевого строительства" указывается в "Плане объекта долевого строительства" (Приложение № 2 – План к "Договору"), который является неотъемлемой частью "Договора".

1.5. "Застройщик" гарантирует, что владеет и пользуется земельными участками, предоставляемыми "Застройщиком" для строительства "Объекта недвижимости", на праве субаренды, что подтверждается следующими документами:

– Договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 3700003493 от 16.10.2008 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 12.11.2008 г., номер регистрации 23-23-26/121/208-132;

– Договор субаренды земельного участка от 29.05.2013 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю 26.06.2013 г., номер регистрации 23-23-26/2011/2013-723;

– Договор от 01.02.2017 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 3700003493 от 16.10.2008 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю 17.02.2017 г., номер регистрации 23:37:0107001:511-23/026/2017-2;

– Договор от 18.04.2017 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 3700003493 от 16.10.2008 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 02.06.2017 г., номер регистрации 23:37:0107001:511-23/026/2017-8;

– Соглашение от 28.02.2017 г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 16.10.2008 г. №3700003493, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 21.03.2017 г., номер регистрации 23:37:0107001:511-23/026/2017-4;

– Договор от 24.10.2017 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 3700003493 от 16.10.2008 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 26.10.2017 г., номер регистрации 23:37:0107001:511-23/026/2017-11;

– Дополнительное соглашение № 1 от 13.06.2018 г. к договору субаренды земельного участка от 29.05.2013 г., зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 19.06.2018 г., номер регистрации 23:37:0107001:511-23/026/2018-12;

1.6. "Застройщик" гарантирует, что действует на основании Разрешения на строительство "Объекта недвижимости" № 23-301000-494-2018 от 23 мая 2018 года, выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

1.7. Проектная декларация (включает в себя информацию о "Застройщике" и информацию о проекте строительства) размещена "Застройщиком" в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: жк-Золотистый-Анапа.РФ.

2. Сроки по договору

2.1. "Договор" вступает в силу с даты его государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения "Сторонами" своих обязательств по "Договору". Несоблюдение требования о государственной регистрации "Договора" влечет его недействительность.

2.2. Срок получения "Застройщиком" разрешения на ввод "Объекта недвижимости" в эксплуатацию: 3 квартал 2019 года.

2.3. "Объект долевого строительства" должен быть передан "Дольщику" в соответствии с условиями "Договора" в течение 4 квартала 2019 года.

3. Права и обязанности сторон

3.1. "Застройщик" обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству "Объекта недвижимости" и ввести его в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2019 года.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от "Дольщика", по целевому назначению – строительство "Объекта недвижимости", указанного в п. 1.3 "Договора".

3.1.3. Построить "Объект недвижимости" в соответствии с проектно-сметной документацией и передать "Дольщику" "Объект долевого строительства" в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

3.1.3.1. Входная дверь.

3.1.3.2. Оконные переплеты остекленные.

3.1.3.3. Остекленные балконы.

3.1.3.4. Внутренняя электрическая разводка: до щита квартирного ВРУ (включительно).

3.1.3.5. Водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры.

3.1.3.6. Отопление с установкой радиаторов.

3.1.3.7. Канализационный стояк с установкой тройника.

3.1.3.8. Счетчик электроснабжения (в общем щите на этаже).

3.1.3.9. Отделочные работы:

– полы – цементно-песчаная стяжка (кроме санузла);

– стены – гипсовая штукатурка (кроме санузла).

3.1.3.3. Указанные работы входят в цену "Договора", в затраты "Застройщика", указанные в пункте 5.2.1. Остальные отделочные работы на "Объекте долевого строительства" не входят в цену "Договора" и производятся "Дольщиком" по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

3.1.4. После ввода "Объекта недвижимости" в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод "Объекта недвижимости" в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.5. Обеспечить сохранность "Объекта долевого строительства" и его комплектности до передачи ее по Акту приема-передачи "Дольщику".

3.1.6. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу "Объекта недвижимости" в эксплуатацию.

3.1.7. Сообщать "Дольщику" по его требованию о ходе выполнения работ по строительству "Объекта недвижимости".

3.1.8. В случае если строительство (создание) "Объекта недвижимости" не может быть завершено в предусмотренный "Договором" срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить "Дольщику" соответствующую информацию и предложение об изменении "Договора".

3.1.9. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 7 "Договора".

3.2. "Дольщик" обязуется:

3.2.1. Производить выплаты стоимости "Объекта долевого строительства" в размере и порядке, установленных в разделе 5 "Договора".

3.2.2. После получения Уведомления от "Застройщика" о получении "Застройщиком" разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" и готовности

"Застройщика" к передаче "Объекта долевого строительства", в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего "Договора", права собственности на "Объект долевого строительства" по "Договору".

3.2.4. В случае передачи "Объекта долевого строительства" в пользование до регистрации права собственности на него:

3.2.4.1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с "Застройщиком", проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

3.2.4.2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщикам) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба за свой счет.

3.2.4.3. В день подписания Договора участия в долевом строительстве "Дольщик" обязуется выдать "Застройщику" по форме, предоставленной "Застройщиком", Согласие об образовании (объединении, разделении) земельных участков, на которых строится "Объект недвижимости", с иными земельными участками.

3.2.5. "Дольщик" извещён и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Участник обязан заключить договор с указанной Застройщиком управляющей компанией при подписании Акта приёма-передачи Объектов и перечислить на счёт управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за три месяца вперёд на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.6. В целях осуществления своевременной государственной регистрации "Договора", "Дольщик" обязуется:

3.2.6.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения "Договора" оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора в регистрирующем органе.

3.2.7. Обязательства "Дольщика" по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты денежной суммы, указанной в п. 5.1. "Договора" в полном объеме и подписания "Сторонами" Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

3.3. "Застройщик" вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету "Договора" и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве "Объекта недвижимости" в пределах, не затрагивающих долю "Дольщика".

3.3.2. Внести в "Объект недвижимости" и/или "Объект долевого строительства" незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства "Объекта недвижимости" в целом и "Объекта долевого строительства" в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.3. Самостоятельно, по своему усмотрению приобретать в аренду, а также проводить мероприятия, связанные с образованием земельных участков, на которых ведется строительство, объединять, разделять земельные участки с соблюдением требований существующего законодательства РФ.

3.4. "Дольщик" вправе:

3.4.1. Получать от "Застройщика" информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3.4.2. Требовать от "Застройщика" надлежаще выполнять обязательства по настоящему "Договору".

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в "Объекте долевого строительства" являются существенными, то есть степень готовности "Объекта долевого строительства" не соответствует условиям, указанным в Приложении № 3 к настоящему "Договору", или качество "Объекта долевого строительства" не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов – потребовать от "Застройщика" составления Акта о недостатках "Объекта долевого строительства".

3.4.4. Обязательства "Застройщика" по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания "Сторонами" Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

4. Порядок приема - передачи

4.1. Передача "Объекта долевого строительства" "Застройщиком" и принятие его "Дольщиком" осуществляется по Акту приема-передачи "Объекта долевого строительства" (Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи к "Договору"), являющимся неотъемлемой частью "Договора".

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

4.3. После получения "Застройщиком" в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" "Застройщик" обязан передать "Объект долевого строительства" не позднее предусмотренного "Договором" срока. При этом допускается досрочное исполнение "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" "Дольщику".

4.4. "Застройщик" не менее чем за месяц до наступления установленного "Договором" срока передачи "Объекта долевого строительства", обязан направить "Дольщику" уведомление о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, а также предупредить "Дольщика" о необходимости принятия "Объекта долевого строительства" и о последствиях бездействия "Дольщика", предусмотренных "Договором".

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному "Дольщиком" почтовому адресу или вручено "Дольщику" лично под расписку. "Дольщик", получивший уведомление "Застройщика" о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, обязан приступить к его принятию.

"Дольщик" до подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" вправе потребовать от "Застройщика" составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие "Объекта долевого строительства" требованиям, указанным в

п. 6.1 "Договора", и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения "Застройщиком" обязанностей, предусмотренных п. 6.2 "Договора".

4.5. При уклонении "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" в предусмотренный "Договором" срок или при отказе "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" (за исключением случая по обнаружению "Дольщиком" существенных недостатков "Объекта долевого строительства") "Застройщик" по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного "Договором" для передачи "Объекта долевого строительства" "Дольщику", вправе составить односторонний Акт приема-передачи "Объекта долевого строительства".

При этом риск случайной гибели "Объекта долевого строительства" признается перешедшим к "Дольщику" со дня составления предусмотренным настоящим пунктом "Договора" одностороннего Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства". Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если "Застройщик" обладает сведениями о получении "Дольщиком" уведомления о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче.

4.5.2. Если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе "Дольщика" от его получения.

4.5.3. Отсутствия "Дольщика" по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" "Сторонами" или составления одностороннего Акта приема-передачи "Застройщиком" в соответствии с разделом 4 "Договора", "Дольщик" самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией "Объекта долевого строительства" и доли в общем имуществе "Объекта недвижимости" (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения "Объекта долевого строительства".

4.7. Площадь лестничных проемов, межквартирных лестничных площадок, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, коридоры, площади подвалов, занятые инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции "Объекта недвижимости", механическое, электрическое и санитарно-техническое и иное оборудование и имущество, находящееся внутри "Объекта недвижимости", обслуживающее более чем одного собственника, земельный участок, на котором располагается "Объект недвижимости" принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

4.8. В общую долевую собственность участника долевого строительства ("Дольщика") не входят: площади подвальных помещений "Объекта недвижимости", не занятые инженерными коммуникациями и инженерно-техническим оборудованием.

5. Цена "Договора" и порядок расчетов

5.1. Цена "Договора" на момент его заключения составляет сумму в размере _____, __ (_____) рублей 00 копеек (далее – "Цена Договора") за общую площадь передаваемого "Объекта долевого строительства" и состоит из суммы на строительство "Объекта долевого строительства" (далее – "Стоимость строительства") в размере _____, __ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ, и суммы на оплату услуг "Застройщика" в размере _____, __ (_____) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% _____, __ (_____) рублей 00 копеек (далее – "Вознаграждение Застройщика").

5.2. Цена "Договора" включает в себя:

5.2.1. Стоимость строительства, которая составляет _____, (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. "Стоимость строительства" состоит из сумм, необходимых на: компенсацию затрат "Застройщика" на осуществление постройки "Объекта недвижимости", "Объекта долевого строительства", строительно-монтажные работы, услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору, разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, арендная плата, строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению "Объекта недвижимости" к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу "Объекта недвижимости" в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству "Объекта недвижимости", в том числе услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, займов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленным банком "Застройщику".

В стоимость строительства также включены затраты "Застройщика" на выполнение работ, направленных на достижение степени готовности "Объекта долевого строительства" условиям, изложенным в пункте 3.1.3. "Договора".

5.2.2. "Вознаграждение Застройщика", которое составляет _____, (_____) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% _____, (_____) рублей 00 копеек.

5.3. Оплата по "Договору" производится в следующем порядке: в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, "Дольщик" обязуется оплатить Цену "Договора", указанную в пункте 5.1. настоящего "Договора", то есть _____, (_____) **рублей 00 копеек.**

"Дольщик" не имеет права осуществлять оплату Цены "Договора" до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты "Дольщиком" Цены "Договора", предусмотренной пунктом 5.1. настоящего "Договора", либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего "Договора", "Дольщик" возмещает "Застройщику" расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств "Дольщика", предусмотренного Федеральным Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от "Застройщика" требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

5.4. При заключении настоящего "Договора" "Стороны" принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах общей площади "Объекта долевого строительства" по проектной документации, которая взята "Сторонами" за основу для расчетов по настоящему "Договору", и фактической общей площадью "Объекта долевого строительства", которая установлена по данным технической инвентаризации, в связи с чем "Стороны" договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

5.4.1. Если по результатам данных технической инвентаризации площадь "Объекта долевого строительства" оказалась больше площади, указанной в п. 1.2 "Договора", более

чем на один квадратный метр, "Дольщик" обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом в соответствии с п. 5.1 и п. 5.4.3 "Договора".

5.4.2. Если по результатам данных технической инвентаризации площадь "Объекта долевого строительства" оказалась меньше площади, указанной в п. 1.2 "Договора", более чем на один квадратный метр, "Застройщик" обязан возратить "Дольщику" разницу между внесенными "Дольщиком" денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства "Объекта долевого строительства".

5.4.3. При этом расчетная стоимость 1 (одного) квадратного метра "Объекта долевого строительства" будет исчисляться следующим образом: Цена "Договора", указанная в п. 5.1, деленная на количество квадратных метров "Объекта долевого строительства", указанное в Приложении № 1 к Договору.

5.5. Цена договора может быть изменена по согласованию "Сторон" на основании подписанного соглашения в случае, предусмотренном п. 5.4 настоящего "Договора", а также в случае незапланированного увеличения объёма строительных работ, повышения стоимости строительных работ или строительных материалов в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.

5.6. Способ оплаты по "Договору": безналичное перечисление "Дольщиком" денежных средств "Застройщику" по банковским реквизитам, указанным в пункте 16.1. "Договора".

5.7. Цена "Договора" не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией "Договора" и права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства", расходы за услуги Бюро технической инвентаризации по технической инвентаризации "Объекта долевого строительства", расходы по оплате любой телефонной и интернет-связи, расходы за услуги и работы по управлению имуществом "Объекта недвижимости", расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт "Объекта долевого строительства" и общего имущества "Объекта недвижимости", расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения "Объекта долевого строительства", вывоза твердых бытовых отходов, уборки "Объекта недвижимости" и прилегающей к нему территории, расходов по охране "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости", и все другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости" и обеспечением функционирования "Объекта долевого строительства" и "Объекта недвижимости" в соответствии с их назначением, возникающие после ввода "Объекта недвижимости" в эксплуатацию.

5.8. "Стороны" установили, что в случае экономии "Застройщика", а именно – выполнения обязательств по "Договору" фактически с меньшими расходами, чем это установлено пунктом 5.2.1. "Договора", однако, не повлиявшего на качество выполнения обязательств, разница между установленной пунктом 5.2.1. стоимостью строительства и фактической стоимостью строительства переходит в собственность "Застройщика".

6. Качество и гарантии

6.1. "Застройщик" обязан передать "Дольщику" "Объект долевого строительства", качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями "Договора".

6.2. В случае если "Объект долевого строительства" построен "Застройщиком" с отступлениями от условий "Договора", приведшими к ухудшению качества такого объекта, "Дольщик" по своему выбору вправе потребовать от "Застройщика":

- 6.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 6.2.2. соразмерного уменьшения цены договора;
- 6.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на "Объект долевого строительства" составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" составляет 3 (три) года с момента подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

6.5. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками "Объекта долевого строительства" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на "Объект долевого строительства".

6.6. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

6.7. "Застройщик" не несет ответственность за недостатки (дефекты) "Объекта долевого строительства", обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого "Объекта долевого строительства" или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного "Дольщиком" или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение обязательств Застройщика

7.1. С момента государственной регистрации "Договора" у "Дольщика" считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство "Объекта недвижимости" и "Объект недвижимости".

7.2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств "Застройщика" по "Договору":

1) возврат денежных средств, внесенных "Дольщиком", в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) "Договором";

2) уплата "Дольщику" денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче "Дольщику" "Объекта долевого строительства", и иных причитающихся ему в соответствии с "Договором" и (или) федеральными законами денежных средств.

8. Уступка прав требований

8.1. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" допускается только после уплаты им цены "Договора" или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и "Договором".

8.2. Для уступки "Дольщиком" прав требований по "Договору" требуется согласие "Застройщика", которое фиксируется непосредственно на договоре уступки путем проставления согласующей надписи с подписью уполномоченного лица "Застройщика", скрепленной печатью "Застройщика".

8.3. Права требования "Дольщика" по "Договору" переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в "Договоре" к моменту уступки прав требований. "Дольщик" обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента регистрации договора уступки права уведомить "Застройщика" в письменной форме о переходе прав требований по "Договору" на нового "Дольщика".

8.4. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" допускается с момента государственной регистрации "Договора" до момента подписания "Сторонами" Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

8.5. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) "Объекта недвижимости", для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с "Договором", в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Государственная регистрация договора

9.1. "Договор" подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) "Объекта недвижимости", для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с "Договором", в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а именно – в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.2. Право собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. "Застройщик" передает разрешение на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности дольщиков на "Объект долевого строительства" не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

9.4. "Дольщик" или его правопреемники вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на "Объект долевого строительства", построенный (созданный) за счет денежных средств "Дольщика" в соответствии с "Договором", после подписания "Застройщиком" и "Дольщиком" или его наследниками Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства".

9.5. У "Дольщика" при возникновении права собственности на "Объект долевого строительства" одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в "Объекте недвижимости", которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на "Объект долевого строительства". Государственная регистрация возникновения права собственности на "Объект долевого строительства" одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10. Ответственность сторон

10.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по "Договору" в соответствии с "Договором" и законодательством России.

10.2. Неустойка по "Договору" выплачивается только на основании обоснованного письменного требования "Сторон".

10.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по "Договору" "Сторона", не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по "Договору", обязана уплатить другой "Стороне" неустойку, предусмотренную "Договором" и законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10.4. Ответственность "Застройщика":

10.4.1. В случае нарушения предусмотренного "Договором" срока передачи "Застройщиком" "Объекта долевого строительства" "Застройщик" уплачивает "Дольщику" 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 неустойка уплачивается "Застройщиком" в двойном размере.

10.4.2. "Застройщик" обязан в случае расторжения "Договора" по основаниям, предусмотренным п. 11.3 настоящего "Договора", в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения "Договора" или по основаниям, предусмотренным п. 11.5 "Договора", в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения "Договора" возвратить "Дольщику" денежные средства, уплаченные им в счет цены "Договора", а также уплатить проценты на эту сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если "Дольщиком" является гражданин, указанные проценты уплачиваются "Застройщиком" в двойном размере.

10.4.3. "Застройщик" обязан в случае расторжения "Договора" по основаниям, предусмотренным п. 11.4.1 "Договора", в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения "Договора" возвратить денежные средства, уплаченные "Дольщиком" в счет цены "Договора".

Если в указанный срок "Дольщик" не обратился к "Застройщику" за получением денежных средств, уплаченных "Дольщику" 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 "Дольщику".

10.5. Ответственность "Дольщика":

10.5.1. В случае нарушения установленного "Договором" срока внесения платежа "Дольщик" 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.

10.5.2. В случае невыполнения "Дольщиком" обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.4.3 "Договора", обязательства "Застройщика", предусмотренные разделами 2 и 3 "Договора" в части сроков, откладываются в выполнении пропорционально сроку невыполнения "Дольщиком" обязательства, предусмотренного пунктом 3.2.4.3 "Договора". В случае наступления обстоятельств, указанных в предложении первом настоящего пункта, "Застройщик" не несет ответственности перед "Дольщиком" в соответствии с п. 10.4.1 "Договора".

10.6. При расторжении "Договора" по основаниям, предусмотренным п. 11.4.1, "Дольщик" обязуется уплатить "Застройщику" штраф в размере 10 (десяти) % от цены "Договора", указанной в п. 5.1. Сумма штрафа уплачивается "Дольщиком" в бесспорном порядке в момент возврата ему "Застройщиком" денежных средств.

10.7. За нарушение срока уведомления о переходе прав требований по "Договору" на нового дольщика, установленного в п. 8.3 настоящего "Договора", "Дольщик" уплачивает "Застройщику" штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

11. Основания и порядок расторжения договора

11.1. "Договор" может быть расторгнут по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным "Договором" и законодательством.

11.2. Расторжение "Договора" в одностороннем порядке производится только по письменному требованию "Сторон" через 30 (тридцать) календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

11.3. "Дольщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

11.3.1. Неисполнения "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" в срок, превышающий установленный "Договором" срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца.

11.3.2. Существенного нарушения требований к качеству "Объекта долевого строительства" или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в "Договоре", в установленный "Дольщиком" разумный срок.

11.3.3. Нарушения "Застройщиком" обязанностей по обеспечению обязательств в соответствии с п. 7. "Договора" более чем на 10 (десять) дней.

11.4. "Застройщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

11.4.1. Просрочки "Дольщиком" внесения платежа, размер которого определен п. 5.1. а порядок внесения – п. 5.3. "Договора", более чем на 2 (два) месяца.

11.4.2. При неисполнении "Дольщиком" требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у "Застройщика" сведений о получении "Дольщиком" 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 "Дольщика" от его получения или в связи с отсутствием "Дольщика" по указанному им почтовому адресу.

11.4.3. В случае просрочки "Дольщиком" любого из обязательств, либо одновременно всех обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.6 "Договора" на срок свыше 10 (десяти) календарных дней.

11.5. По требованию "Дольщика" "Договор" может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

11.5.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) "Объекта недвижимости", в состав которого входит "Объект долевого строительства", при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный "Договором" срок "Объект долевого строительства" не будет передан "Дольщику".

11.5.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) "Объекта недвижимости", в состав которого входит "Объект долевого строительства", в том числе существенного изменения размера "Объекта долевого строительства".

11.5.3. Изменения назначения общего имущества и нежилых помещений в строящемся "Объекте недвижимости".

11.5.4. Нарушения "Застройщиком", предусмотренного п. 3.1.2 "Договора" целевого использования денежных средств, уплачиваемых "Дольщиком".

11.6. В случаях одностороннего отказа "Дольщика" от исполнения "Договора", а также судебного расторжения "Договора" "Дольщиком" и случаях одностороннего отказа "Застройщика" от исполнения "Договора" по основаниям, связанным с просрочкой платежей "Дольщиком", "Застройщик" обязан возвратить денежные средства, уплаченные "Дольщиком" в счет цены "Договора", в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок "Дольщик" не обратился к "Застройщику" за получением денежных средств, уплаченных "Дольщику" 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 "Дольщику".

11.7. "Договор" считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения "Договора". Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении "Договора" может быть представлено одной из

"Сторон" "Договора" с приложением документов, подтверждающих расторжение "Договора". В случае, если "Сторона" "Договора" в одностороннем порядке отказалась от исполнения "Договора", к заявлению прилагается копия уведомления другой "Стороны" "Договора" об одностороннем отказе от исполнения "Договора" в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении "Договора" в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении "Договора", заверенная в установленном порядке судом.

12. Разрешение споров из договора

12.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из "Договора" является для "Сторон" обязательным.

12.2. Претензионные письма направляются "Сторонами" нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению "Сторон", указанным в п. 16 "Договора". Все письма направляются на бумажных носителях.

12.3. Направление "Сторонами" претензионных писем иным способом, чем указано в п. 12.2 "Договора" не допускается.

12.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

12.5. Споры из "Договора" разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Краснодарского края, в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

13. Форс-мажор

13.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от "Сторон" обстоятельств.

13.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

13.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является форс-мажорным обстоятельством.

14. Прочие условия

14.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

14.2. Вся переписка по предмету "Договора", предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения "Договора".

14.3. "Стороны" признают, что, если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

14.4. "Договор" составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон", и один для органа регистрации прав.

14.5. Подписывая настоящий "Договор", "Дольщик" гарантирует, что является полностью дееспособным и не имеет наложенных судом правовых ограничений на совершение сделок.

14.6. Государственная регистрация "Договора" и оформление права собственности на "Объект долевого строительства" не являются предметом настоящего "Договора". "Дольщик" может заключить с "Застройщиком" отдельное соглашение на оказание данных услуг.

15. Список приложений

- 15.1. Приложение № 1 – Описание – "Описание Объекта долевого строительства".
- 15.2. Приложение № 2 – План – "План расположения объекта долевого строительства".
- 15.3. Приложение № 3 – Условия готовности "Объекта долевого строительства".
- 15.4. Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи – "Акт приема-передачи объекта долевого строительства".

16. Адреса и реквизиты сторон

16.1. "Застройщик": Общество с ограниченной ответственностью "Арбелос" (ООО "Арбелос")

Место нахождения (регистрации): 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 268, литер А, оф. 81; Почтовый адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 268, литер А, оф. 39, почт. ящик № 7, ИНН 2310144687; КПП 231001001; ОГРН 1102310001188; ОКАТО 03401369000, ОКПО 65847256, р/с 40702810100550049770 в филиале № 2351 ВТБ (ПАО) в г. Краснодар БИК 040349758, к/с 30101810703490000758.

16.2. "Дольщик": (ФИО) _____, пол: _____, _____._____._____. года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан _____ года _____ (кем), код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, тел: 8 (____) _____-____-____;

17. Подписи сторон

17.1. "Застройщик" _____ /Б.В. Базанов/

17.2. "Дольщик" _____ / _____ /