

ДОГОВОР № __А-__ /2020 участия в долевом строительстве

Краснодарский край, город Сочи

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАДРИЭЛТ», (ООО «ГРАДРИЭЛТ»), ИНН 7743690406, КПП 774301001, Основной государственный регистрационный номер 1087746571978 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице выдано Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 28 апреля 2008 года, бланк серии 77 № 010897871), юридический адрес: 125212, Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 29, в лице Генерального директора Квачадзе Роберта Георгиевича, 24.11.1962 года рождения, место рождения: гор. Кисловодск Ставропольского края, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 09 527496 выдан отделением по району Сокольники ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 14 декабря 2007 года, код подразделения 770-060, зарегистрированный по адресу: 125212, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 37, корпус 1, квартира 137, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт _____, выдан _____ «__» _____ года, код подразделения _____, СНИЛС № _____, зарегистрированн__ по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Проектная декларация** - документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, размещённый в сети «Интернет» по адресу: <http://www.tulpanovka.ru>.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок площадью 77 227 кв.м с кадастровым номером 23:49:0117003:96, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, разрешенное использование: жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом) категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. **Объект недвижимости** – блокированная жилая застройка дом №__ тип «А__», состоящая из 10 (десяти) жилых домов блокированной застройки.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилой дом блокированной застройки (таунхаус), которому присвоен условный номер, и в отношении которого указаны: общая проектная площадь в кв.м, площадь летних помещений (лоджии, террасы и т.д.), этажность, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади жилого дома блокированной застройки и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 ноября 2016 г. №854/пр.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Договор заключается в соответствии с:

2.1.1. Гражданским кодексом Российской Федерации;

2.1.2. Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве);

2.1.3. Федеральным законом № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. В соответствии со статьей 3 Закона об участии в долевом строительстве правовым основанием заключения настоящего договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство №RU-23-309-4104-2015 от 11 января 2016 года, выданное Администрацией города Сочи на строительство блокированной жилой застройки по адресу: Краснодарский край, город Сочи, район Лазаревский.

2.2.2. Договор №4900005696 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 26.02.2010 г., дата государственной регистрации договора 07.07.2010 г., номер регистрации 23-23-46/035/2010-336 и Договор №16 о передаче прав и обязанностей по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды от 21.03.2013 г., дата государственной регистрации договора 14.05.2013 г., номер регистрации 23-23-46/051/2013-004.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства - **наш.дом.рф** и опубликованная на веб-сайте: **tulpanovka.ru**.

2.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве №69-3494/17-04 от 21.03.2017 г., выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, бланк №000479.

2.2.5. Заключение о степени готовности проекта строительства №69-04-9422/19 от 28.08.2019 г., выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п.2.2. Договора.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего договора, и строящегося на этом земельном участке Объекта недвижимости. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, залога, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставной капитал юридического лица не передан и предметом долга не является, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.6. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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" в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется построить Объект недвижимости до «___»_____ **20** года (получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию) и передать, в порядке и в срок, предусмотренный Договором, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется принять его и уплатить предусмотренную Договором цену.

3.2. Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым является: Жилой дом блокированной застройки (таунхаус), расположенный в доме №___, тип «___» на земельном участке площадью 77 227 кв.м с кадастровым номером

23:49:0117003:96, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район со следующими характеристиками:

условный номер	количество этажей	проектная площадь кв.м	проектная площадь летних помещений кв.м	проектная площадь летних помещений с учетом понижающего коэффициента кв.м	проектная площадь с учетом летних помещений кв.м	общая приведенная площадь (проектная) кв.м

Схема расположения типов жилых домов указана в Приложении №1 к настоящему договору. Границы жилого дома №____ тип «___» на схеме выделены иным цветом. План и конфигурация Объекта долевого строительства приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

Объект без внутренней отделки, без внутренних перегородок. Энергоснабжение, холодная вода, канализация подведены к Объекту. Внутренняя разводка отсутствует. Выполнен монтаж внутреннего газоснабжения с установкой и обвязкой газового котла к вентиляции. Иные технические характеристики Объекта долевого строительства содержатся в Приложении №3 к настоящему Договору.

Окончательные параметры и присвоение нумерации почтового адреса Объекту долевого строительства закрепляются при оформлении документов технической инвентаризации организацией по техническому учёту и технической инвентаризации в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: до «___» _____ **20__ года.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства до наступления срока, указанного в настоящем пункте.

3.4. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный Договором срок, Застройщик за два месяца до истечения данного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства свободны от третьих лиц, не заложены и не состоят в споре и под арестом.

3.6. После подписания передаточного акта Объекта долевого строительства и оформления права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства вправе оформить земельный участок, на котором расположен Объект долевого строительства, в собственность, аренду, иное право пользования и (или) владения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Настоящий пункт является идентичным для всех участников долевого строительства, привлеченных Застройщиком для строительства жилых домов блокированной застройки (таунхаусов) и отражается во всех заключенных с ними аналогичных договорах.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект недвижимости и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать, до даты указанной в п. 3.3. Договора, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному Акту, в соответствии с условиями Договора;

4.1.2. Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным;

4.1.3. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости до даты

предусмотренной п. 3.1. Договора;

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта недвижимости, ходе строительства Объекта недвижимости;

4.1.5. Использовать полученные по Договору денежные средства по целевому назначению в соответствии со статьей 18 Закона об участии в долевом строительстве;

4.1.6. Передать Объект долевого строительства по передаточному Акту Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;

4.1.7. Предоставить Участнику долевого строительства запрашиваемые им документы, в том числе разрешение(я) на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и прочие документы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.1.8. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.4.2.2 Договора;

4.1.9. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства до даты его передачи по Акту Участнику долевого строительства;

4.1.10. Не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора представить на государственную регистрацию настоящий Договор в территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

4.1.11. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

4.1.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного Акта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Оказать по дополнительной договоренности соответствующие возмездные услуги Участнику долевого строительства по организации обмеров Объекта долевого строительства организацией по техническому учёту и технической инвентаризации и паспортизации недвижимого имущества, а также по осуществлению регистрации Договора в территориальном отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и при оформлении имущественных прав на приобретенный Объект долевого строительства;

4.2.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение более чем 2 (Двух) месяцев со дня, когда он должен быть передан, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая несоответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям) Застройщик имеет право составить односторонний передаточный Акт о передаче Объекта долевого строительства, при этом Объект долевого строительства будет считаться переданным с даты составления такого Акта.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора;

4.3.2. Принять по передаточному акту Объект долевого строительства;

4.3.3. Подписать передаточный акт в течение двух месяцев с момента извещения его Застройщиком о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

4.3.4. С даты подписания передаточного Акта в отношении Объекта долевого строительства или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.4.2.2. Договора нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства;

4.3.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить Застройщика об изменении любых реквизитов, указанных в Договоре (в т.ч. контактного телефона) и другой информации,

способной повлиять на выполнение обязательств по Договору.

В случае несвоевременного уведомления о вышеуказанных изменениях, обязательства, выполненные Застройщиком по прежним реквизитам, считаются им добросовестно исполненными;

4.3.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по переустройству и перепланировке (снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.);

Дальнейшее переустройство и (или) перепланировка, в том числе реконструктивные изменения фасада Объекта долевого строительства проводятся собственником с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

4.3.7. Не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора подать совместно с Застройщиком на государственную регистрацию настоящий Договор в территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.3.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств согласно пункта 5.1. и пункта 5.4. Договора и подписания Сторонами передаточного Акта;

4.3.9. Участник долевого строительства в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания передаточного Акта в отношении Объекта долевого строительства обязан пройти инструктаж по технике безопасности в ресурсоснабжающей организации и переоформить на свое имя:

- Договор о техническом обслуживании газового оборудования;
- Договор о поставке природного газа;
- Абонентская книжка по расчетам за природный газ.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства передаточного Акта;

4.4.2. Поручить регистрацию настоящего Договора третьему лицу;

4.4.3. Участник долевого строительства имеет все иные права, вытекающие как из Договора, так и из правовых актов.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства (далее по тексту - Цена Договора) составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек РФ, без НДС, из них в том числе:

- денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек РФ;
- денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек РФ.

Сумма превышения размера денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, над фактическими затратами по строительству (созданию) Объектов долевого строительства является дополнительным вознаграждением за услуги Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства, уплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в п.5.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре, в течение **5-ти (пяти) банковских дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. При надлежащем исполнении обязательства предусмотренного п. 5.2. Договора, Участник долевого строительства имеет право потребовать от Застройщика, а Застройщик

обязан подписать с Участником долевого строительства Акт об исполнении Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.2. Договора, не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты предоставления такого требования.

5.4. В случае отклонения в показателях общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора, от показателей, указанных в документах технической инвентаризации организацией по техническому учёту и технической инвентаризации в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации Объекта, Стороны корректируют цену Объекта долевого строительства исходя из расчета стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства равной _____ (_____) **рублей __ копеек**. Сторонами составляется и подписывается корректирующий Акт, в соответствии с которым Сторонами проводятся взаиморасчёты.

5.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, предусмотренной п.5.1. Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве, 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 законную силу постановления уполномоченного органа или решения суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.3. настоящего Договора.

5.6. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

5.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах в назначении платежа должно быть указано: «*Оплата по договору №__А-__/20__ участия в долевом строительстве от __.__.20__ года*».

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости путем подписания передаточного Акта Сторонами при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

6.2. Передаточный Акт подписывается Сторонами или их полномочными представителями в течение двух месяцев с момента извещения Застройщиком Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. С даты подписания Сторонами передаточного Акта или составления одностороннего Акта согласно п.4.2.2. Договора, все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства

составляет 3(Три) года с даты передачи хотя бы одного (первый передаточный Акт) Объекта долевого строительства по передаточному Акту.

7.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.2. Учитывая положения пункта 1 статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, что согласно законодательству РФ, требует получения согласия на такую уступку Застройщика.

8.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

8.4. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора, Застройщик имеет право предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате неустойки в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного в п. 3.3 Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости Объекта долевого строительства за каждый день просрочки, если иное не установлено законом.

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана возместить в полном объеме другой Стороне причиненные убытки сверх неустойки.

9.5. Застройщик не несет ответственности 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, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению Стороной своих обязательств.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) относятся: война и боевые действия, террористические акты, общественные беспорядки, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые будут признаны случаями непреодолимой силы, в том числе явления стихийного характера (землетрясения, наводнения, удары молнии, оползни, пожары), препятствующие нормальным условиям строительной деятельности, а также любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

К действию непреодолимой силы могут быть отнесены действия (бездействия) органов государственной власти, местного самоуправления или их должностных лиц, повлекшие невозможность исполнения Стороной обязательств по Договору при условии, что в дальнейшем такие действия (бездействия) будут признаны незаконными.

10.3. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть на момент заключения Договора, ни предотвратить разумными мерами, влечет увеличение сроков исполнения обязательств по Договору на период их действия. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

10.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы в суде лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Для урегулирования всех споров, претензий и разногласий, которые могут возникнуть по Договору в связи с его исполнением, изменением, расторжением или признанием его недействительным, устанавливается обязательный досудебный порядок такого урегулирования путем переговоров и направления досудебной претензии. Сторона, получившая претензию, должна предоставить ответ на нее не позднее 1 (Одного) месяца с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Предусмотренные настоящим договором уведомления направляются заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении, а также электронной почте по адресам, указанным в настоящем договоре в качестве почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям сторон.

12. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12.2. Изменения условий Договора должны быть оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и пройти государственную регистрацию.

12.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на 2 (Два) месяца, а также в иных случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день возврата денежных средств, если иное не установлено Законом об участии в долевом строительстве, за каждый день использования денежных средств.

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

12.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае просрочки уплаты Участником долевого строительства Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца, а также в порядке, установленном в п.5 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

12.6. По требованию Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и другими правовыми актами.

12.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.8. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

13.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законом об участии в долевом строительстве и другими законодательными актами Российской Федерации.

13.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства, в том числе Федерального закона «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года.

13.4. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Схема расположения типов жилых домов

Приложение № 2 - План и конфигурация Объекта

Приложение №3 - Описание Объекта долевого строительства с указанием общих элементов его отделки.

13.5. Договор составлен в трех экземплярах:

- один экземпляр – Застройщику;

- один экземпляр – Участнику долевого строительства

- один экземпляр – в территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ГРАДРИЭЛТ»

Юридический адрес:

125212, г. Москва, Ленинградское шоссе, д.29

ИНН/КПП 7743690406/774301001

р/с 40702810401480002085,

к/с 30101810945250000297,

БИК 044525297,

ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»

e-mail: gradrielt@yandex.ru

телефон: 8-495-739-00-45

Участник Долевого строительства:

Зарегистрированн__ по адресу:

Телефон: _____

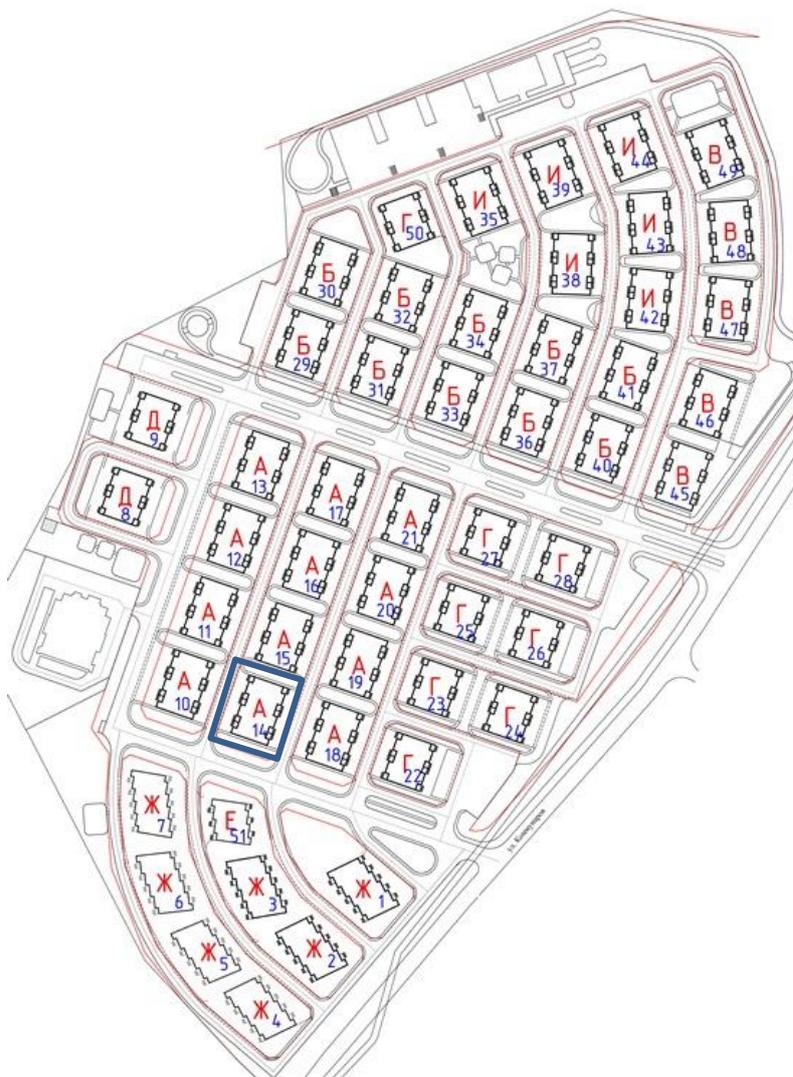
e-mail: _____

Генеральный директор

Р.Г. Квачадзе

Приложение №1
к договору № __А-_/20__
участия в долевом строительстве
от __.__.20__ года

Схема расположения типов жилых домов
на земельном участке площадью 77 227 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0117003:96,
по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район



Застройщик:
ООО «ГРАДРИЭЛТ»

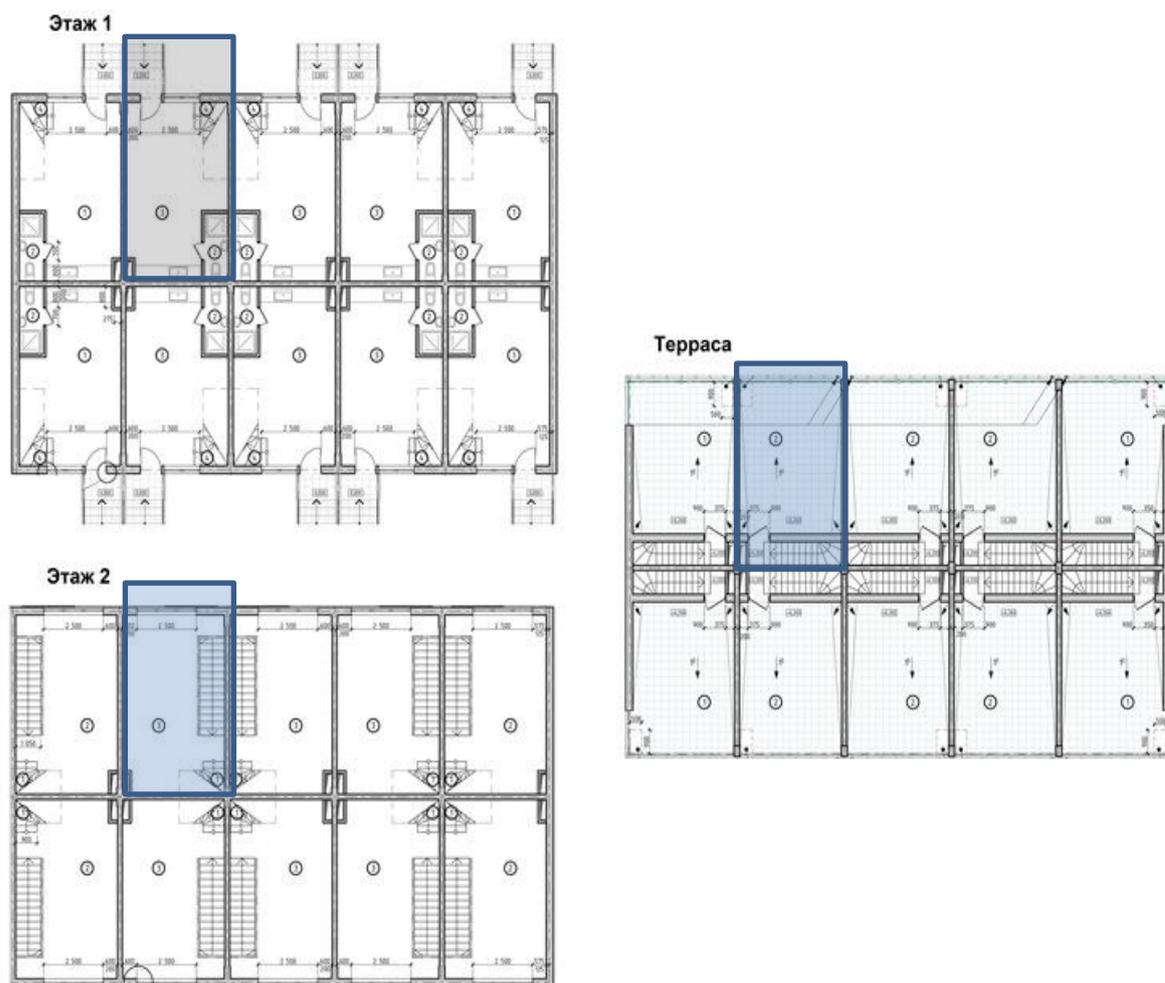
Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ Р.Г. Квачадзе

Приложение №2
к договору № __А-_/20__
участия в долевом строительстве
от __.__.20__ года

**План и конфигурация Объекта долевого строительства,
расположенного в жилом доме блокированной застройки с условным номером __,
в доме №__, тип «А» на земельном участке площадью 77 227 кв.м. с кадастровым номером
23:49:0117003:96, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район**



Застройщик:
ООО «ГРАДРИЭЛТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ Р.Г. Квачадзе _____

Приложение №3
к договору № __А-__ /20__
участия в долевом строительстве
от __.__.20__ года

**Описание Объекта долевого строительства
с указанием общих элементов его отделки**

наименование	технические характеристики и строительные материалы
конструктивная схема здания	каркасное монолитное железобетонное
кровля	эксплуатируемая
фундамент	ленточный из монолитного железобетона
перекрытие межэтажное	монолитное железобетонное, толщина 160 мм
материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас, стены самонесущие из керамического (поризованного) камня
лестница межэтажная	каркас металлический по стальным косоурам
лестница на эксплуатируемую кровлю	временный деревянный марш
окна	металлопластиковые, с однокамерным стеклопакетом
входная дверь	металлическая
Класс энергоэффективности	В-высокий
Сейсмостойкость	III категория
Инженерные коммуникации	
электроснабжение	распределительный щит ЩО, установленный в прихожей
холодное водоснабжение	подводка трубопровода осуществляется под полом первого этажа и выполняется полипропиленовыми трубами, устанавливаются водомерные счетчики холодной воды.
горячее водоснабжение	от индивидуального двухконтурного газового котла
водоотведение	подводка трубопровода осуществляется под полом первого этажа и выполняется трубами ПВХ.
газоснабжение	монтажные работы с установкой двухконтурного газового котла, счетчика, СИКЗ.
отопление	от индивидуального двухконтурного газового котла
вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением
санитарно-техническое оборудование	не устанавливается

Застройщик:
ООО «ГРАДРИЭЛТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **Р.Г. Квачадзе**
