

**(ПРОЕКТ) ДОГОВОР № \_\_/3-1/2020  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Сочи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Марго»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», ИНН 2318030032, КПП 236701001, ОГРН 1042310483500, место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, переулок Революции, д. 4 А, в лице **директора** **Великородного Сергея Константиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданина РФ** \_\_\_\_\_, 01.07.1981 г.р., пол. \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, в зарегистрированном браке не состоит/состоит, фактически проживает по адресу \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1. Земельный участок** - общей площадью 22 000 кв.м., кадастровый номер 23:49:0402048:891, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многофункциональный комплекс, расположенный по адресу: - Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое (с нагорной стороны **Федеральной автомобильной дороги**), вдоль улицы Каспийской, участок №1.

**1.2. Жилой дом** – строящийся на земельном участке многоквартирный жилой дом, по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое (с нагорной стороны **Федеральной автомобильной дороги**), вдоль улицы Каспийской, участок №1 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства),

- **Жилой дом №1** (Здание №1. 3 этап строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 14, в том числе подземный 1 (технический этаж), общая площадь дома – 15836 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитобетонных блоков (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – Б (комфортные условия), сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

- **Жилой дом №2** (Здание №2. 2 этап строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 14, в том числе подземный 1 (технический этаж), общая площадь дома – 15824 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитобетонных блоков (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – Б (комфортные условия), сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

- **Жилой дом №3** (Здание №3. 1 этап строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 13, в том числе подземный 1 (технический этаж), общая площадь дома – 14594 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитобетонных блоков (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – Б (комфортные условия), сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.3. Многофункциональное здание №4** (Здание №4. 4 этап строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 8, в том числе подземный 1 (технический этаж), общая площадь дома – 5395,2 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из керамзитобетонных блоков (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – Б (комфортные условия), сейсмостойкость – 8 баллов. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.4. Объект, Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, приобретаемое исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.5. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические

этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.6. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участник долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.7. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.8. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.9. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.10. Фактическая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации Краснодарского края, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участник долевого строительства, а обязуется уплатить обусловленную в пункте 3.1. Договора цену и принять объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 3.2. Договора по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**2.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, расположенный в Жилом доме №1 (секция 1) – 3 этаж строительства, Здание №1, имеющий следующие характеристики:

Условный строительный номер Квартиры	
Подъезд (секция)	1
Этаж	12
Площадь квартиры (без учета холодной площади)	кв.м.
Площадь квартиры (с учетом холодной площади)	кв.м.
Общая (проектная) площадь (с учетом площади лоджий - коэффициент 0.5, балконов - коэффициент 0.3)	кв.м. ( ___ x 0,3 = ___ )
Количество комнат	1

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

2.3. По окончании строительства Объекту и жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п.2.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в п.2.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

2.5. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Остальные работы в Объекте, а также установка оборудования, не оговоренного Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору, не входит в цену договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта, если иное не предусмотрено Приложением №2 к настоящему Договору.

2.6. Земельный участок не будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

2.7. Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

2.8. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество жилого дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства уполномоченным органом.

2.9. Застройщик осуществляет строительство объекта: «Многофункциональный комплекс», расположенный по адресу: - Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое (с нагорной стороны Федеральной автомобильной дороги), вдоль улицы Каспийской, участок №1 на основании:

2.9.1. Разрешения на строительство № RU -23-309-8272-2019 г., выданное Администрацией г. Сочи 11 июля 2019 года.

2.9.2. Договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 26 ноября 2010 г. № 0000002280, дата регистрации 10.02.2011 г., номер регистрации 23-23-22/003/2011- 001.

2.9.3. Договора о комплексном развитии территории №6/21.01-15 от 11 сентября 2019 года.

2.9.4. Заключения №69-04-4279/20 от 27.05.2020г., выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.10. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на сайте: <https://www.imeretinskayaapanorama.ru/>

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не облагается.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рубля 00 копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент- Участник долевого строительства;

Эскроу-агент- Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: 117998, г. Москва, ул. Вавилова,19, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Бенефициар-** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Марго», именуемое в дальнейшем «Застройщик», место нахождения: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, переулок Революции, д. 4 А, ИНН 2318030032, КПП 236701001, ОГРН 1042310483500,

**Объект долевого строительства-** Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

**Депонированная сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

**Счет эскроу № \_\_\_\_\_ в ПАО Сбербанк, БИК 046015602, к/с 3010180600000000602**

**Срок условного депонирования-** не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанный в п.4.1. настоящего договора.

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу:** не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, но не позднее даты получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с п.4.1. настоящего Договора.

**3.2. Цена Договора,** указанная в п. 3.1 Договора, производится Участником долевого строительства на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2 Договора.

**3.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома** включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Жилого/нежилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов на Жилой дом.

**3.4. Полученная по окончании строительства экономия** остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 3.3 Договора.

**3.5. Цена Договора** является твердой и не подлежит дополнительному уточнению/изменению Сторонами по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров с фактическими данными соответствующего Объекта.

**3.6. Стороны согласовали,** что моментом исполнения Участником долевого строительства своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу.

**3.7. Систематическое нарушение** Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение трех месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**4.1. Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - I квартал 2026 года.**

**4.2. Передача Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи** в течении 60 дней со дня получения разрешения на ввод объекта долевого строительства. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»/«Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

**4.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику долевого строительства его по передаточному акту до полной оплаты Цены договора,** указанной в п.4.1. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения, установленного разделом 5 срока передачи объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником долевого строительства задолженности по Договору.

4.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома, получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, по адресу Участника долевого строительства, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 4.4. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

4.6. При принятии Объекта Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

4.7. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператор 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.

4.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику долевого строительства направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

4.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

4.10. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, 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 адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

4.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

4.12. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику долевого строительства.

4.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

4.14. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства подлежит передаче общее имущество в Жилом доме, доля Участника долевого строительства в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

При оформлении Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество, а именно:

- на внутридомовые инженерные сети, коммуникации и иные объекты, необходимые для жизнеобеспечения Объекта недвижимости, дороги, элементы озеленения и благоустройства в объеме, предусмотренном проектной документацией и/или проектной декларацией, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, объекты.

4.15. На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника долевого строительства по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.16. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника долевого строительства и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником долевого строительства на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ч.9. ст. 4 Закона о долевом участии.

4.17. Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регуливающими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

5.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

5.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

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

**6.1.9.** Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта-приема передачи Объекта.

**6.1.10.** При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору, предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

**6.1.11.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника долевого строительства.

**6.1.12.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**6.1.13.** Участник долевого строительства вправе проводить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в соответствующем регистрационном органе. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию жилого дома, возникших в следствие неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

**6.1.14.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), установка кондиционеров, не соответствующих проектному решению.

**6.1.15.** При принятии Объекта Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектном акте.

**6.1.16.** Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3. настоящего договора, и иным штрафным санкциям (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3. настоящего договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

**6.1.17.** В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

**6.2. Права и обязанности Застройщика:**

**6.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника долевого строительства организовать строительство Жилого дома, а также привлекать денежные средства за счет проектного финансирования, предоставляемого банком.

**6.2.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**6.2.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**6.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**6.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**6.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**6.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**6.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**6.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованным приложением.

**6.2.10.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким неприятием, в том числе сохранностью объекта, несет Участник долевого строительства.

**6.2.11.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**6.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**6.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п.7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права, включая обеспечительные меры в отношении земельного участка в виде залога (ипотеки) в пользу участников долевого строительства.

**6.5.** Участник долевого строительства не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно п.3.1. настоящего Договора.

**6.6.** Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

**6.7.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

**6.8.** Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником долевого строительства Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником долевого строительства должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником долевого строительства положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником долевого строительства и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником долевого строительства настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 15 000,00 (пятнадцать тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика, начальника участка и прораба.



**6.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**6.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**6.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**6.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**6.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**6.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

**6.2.10.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким неприятием, в том числе сохранностью объекта, несет Участник долевого строительства.

**6.2.11.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**6.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**6.4.** Участник долевого строительства не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно п.3.1. настоящего Договора.

**6.5.** Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

**6.6.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

**6.7.** Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником долевого строительства Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником долевого строительства должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником долевого строительства положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником долевого строительства и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником долевого строительства настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 15 000,00 (пятнадцать тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

**6.8.** Стороны согласовали, что в процессе строительства жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящий в состав квартиры.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора.

**6.9.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.16, 4.17, 6.9. настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

**6.10.** Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Жилого дома, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится Объект.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных, муниципальных органов, решения органов государственной власти).

**7.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**7.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**7.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**8.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта недвижимости – Адлерский районный суд города Сочи.

**8.3.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику долевого строительства права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения объекта недвижимости.

**8.4.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник долевого строительства подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора, что образуется с ч.2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Сторон прекращаются с момента передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства.

**9.2.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

При этом стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства является проявление существенного недостатка объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов. Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передаче объекта долевого строительства.

**9.3.** В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьями 15.4 ФЗ-214 от 30.12.2004, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15, ФЗ-214, не применяются.

**9.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**9.6.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков принятия Объекта, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**9.7.** В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по собственной инициативе, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

**9.8.** При расторжении настоящего договора по соглашению Сторон, и возврату денежных средств Участнику долевого строительства денежных средств Застройщиком проводится в течение 30-ти календарных дней с момента государственной регистрации соглашений о расторжении. Проценты по ст.317.1.; 395 ГК РФ, ч.2 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, на сумму денежных средств, подлежащих возврату, Застройщику не начисляются и им не уплачиваются.

**9.9.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Федеральным законом РФ № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**9.10.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**9.11.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

**9.12.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 4.6. настоящего Договора.

**9.13.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 того же Федерального Закона, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**9.14.** В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ. Уведомление об отказе от договора должно быть

письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения. Если от договора отказывается дольщик – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления возврата денежных средств, уплаченных по договору. При отсутствии вложения в почтовое отправление реквизитов для перечисления, Застройщик имеет право зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика. Расходы на нотариальное сопровождение зачисления денежных средств в депозит нотариуса несет дольщик.

**9.15.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**10.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика. Участник долевого строительства будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**10.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 12 Договора, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника долевого строительства.

**10.4.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

**10.4.1.** Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

11.4.1.1. день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

11.4.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

**10.4.2.** Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника долевого строительства по адресу, указанному в п.11.3. настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**10.5.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в п.11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**10.6.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**10.7.** Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

**10.8.** Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**10.9.** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10.10.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Марго»

Юридический адрес: 354340, Краснодарский  
край г. Сочи пер. Революции, д. 4 А.

Почтовый адрес: 354340, Краснодарский край  
г. Сочи пер. Революции, д. 4 А.

**Адрес для корреспонденции:**

354340 г. Сочи, А/я 157

ИНН 2318030032, КПП 236701001

р/с 40702810030060000188

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Ростов-  
на-Дону,

e-mail: oomargo2019@mail.ru

тел: +7(988)231-80-44

**Директор ООО «Специализированный  
застройщик «Марго»**

\_\_\_\_\_/Великородный С.К./

м.п.

**Участник долевого строительства:**

Гр. РФ \_\_\_\_\_,

г.р., пол. женский, место рождения:

\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ

серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, код

подразделения \_\_\_\_\_, фактически

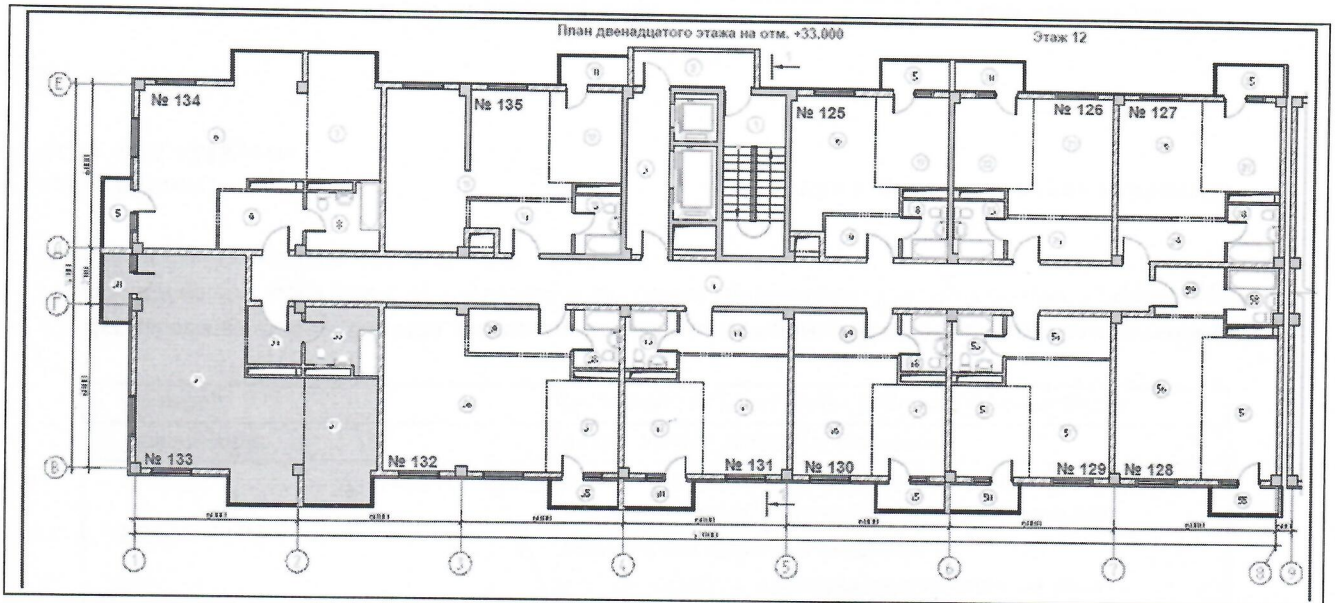
проживает \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу:

\_\_\_\_\_.

действующий на основании доверенности

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**



**Застройщик:**  
ООО «Специализированный застройщик  
«Марго»

**Участник долевого строительства:**

**Директор**

**действующий на основании доверенности**

\_\_\_\_\_ / **Великородный С.К.**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства. Перечень работ, выполняемых застройщиком в Объекте**

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Монолитный железобетон, кладка из керамзитобетонных блоков.
Окна	Металлопластиковые, алюминиевые витражи.
Входная дверь	Металлические, металлопластиковые.
Внутриквартирные двери	Отсутствуют.
Перегородки внутриквартирные	Отсутствуют.
Санузлы	Перегородки – керамзитобетонные блоки Т-9. Сантехническое оборудование не устанавливается.
Отделочные работы	Отсутствуют.
Балконы и лоджии	Витражное остекление по проекту, металлическое ограждение.
Электроэнергия	Установка распределительного квартирного щитка. Внутриквартирную разводку сетей энергоснабжения выполняет участник долевого строительства.
Отопление	Подводка системы отопления к квартире осуществляется без установки распределительного коллектора. Установку и организацию отопления внутри квартиры выполняет участник долевого строительства.
Водоснабжение	Осуществляется подводка системы водоснабжения по стояку до квартиры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет участник долевого строительства.
Канализация	Осуществляется подводка канализации до места размещения санузла в квартире. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет участник долевого строительства.
Телевидение	Есть – кабель заведен в квартиру.
Домофон	Выполняется участником долевого строительства.

Все работы по отделке Объекта, разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку окончательных устройств, и прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ «Марго»**

**Участник долевого строительства:**

**Директор**

**действующий на основании доверенности**

\_\_\_\_\_/Великородный С.К.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_