

**ДОГОВОР № КУД/Л7/Н/\_\_\_/2022  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Сочи

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГРОМИТУС» (ООО «СЗ ГРОМИТУС»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано 27.03.2012 года, ИНН 2320201126 ОГРН 1122366005409, место нахождения: 354002, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Я. Фабрициуса, д. 16, в лице **директора ООО "УК 214 Сочи" Карбивник Даниила Андреевича**, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 17.12.2021 года, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** - общей площадью **49 947 кв.м.**, кадастровый номер **23:49:0401008:1251**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, город-курорт Сочи, ул. Искры, 88.

**1.2. Комплекс апартаментов** – нежилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, Адлерский внутригородской район, ул. Искры, участок 88 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 13, в том числе подземный 1 (технический этаж), общая площадь дома – **14 070,20 кв.м.**, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость - 8. Определение и характеристика нежилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – нежилое помещение (апартамент), общее имущество в комплексе апартаментов, 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 комплекса апартаментов и входящие в состав указанного комплекс апартаментов, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном комплексе апартаментов, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном комплексе апартаментов, в том числе 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 комплекса апартаментов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном комплексе апартаментов за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный комплекс апартаментов, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного комплекса апартаментов принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Комплекса апартаментов на основании полученного Разрешения на строительство.

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

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

**1.8. 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, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,3/0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9. 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, подсчитываемых со следующим коэффициентом: для лоджий и для балконов и террас – 0,3/0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит 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.

**2.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № **RU-23-309-8427-2021 от 29.10.2021 г.**, выданное Администрацией города Сочи.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 04-24/188С от 27.04.2006г.;
- Договор №5 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07.07.2006 г.;
- Договор №5/5 о передаче прав и обязанностей арендатора земельного участка от 12.03.2007 г.;
- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 04.04.2012г.

**2.3.3.** Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на сайте: <https://наш.дом.рф>

**2.3.4.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Комплекс апартаментов и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по передаточному акту расположенный в Комплексе апартаментов Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Литер	7
Назначение	Нежилое помещение
Условный номер	Апартаменты №
Этаж	
Условный номер объекта по Проекту	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии кв.м.	
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
Проектная площадь Объекта (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) кв.м.	

Проектная площадь балкона/лоджии (без понижающего коэффициента 0,3/0,5 соответственно) кв.м.	
Наличие балкона/лоджии	
Проектная общая площадь комнат апартаментов, кв.м.	
Проектная площадь каждой комнаты апартаментов, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	Ванная
	Кухня
	Коридор-Прихожая
	Санузел
	-

(далее – «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 Комплекса апартаментов 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 Комплекса апартаментов, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

**3.3.** По окончании строительства Объекту и Комплексу апартаментов будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

**3.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. 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.

**3.5.** 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 по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта, если иное не предусмотрено Приложением №2 к настоящему Договору.

**3.6.** Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке нежилой дом, не будут считаться находящимися 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.

**3.7.** Право требования на получение Объекта и оформления его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

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

**3.9.** Участник уведомлен Застройщиком о том, что Права требования на строительство многоквартирного жилого дома и права аренды на Земельный участок переданы в залог ПАО Сбербанк по договору залога имущественных прав № 520B0012M-ИП1 от 14.02.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств по Договору ипотеки № 520B0012M-И1 от 11.02.2022 г., в обеспечение исполнения обязательств по Договору № 520B0012M от 10.02.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенным между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

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

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

**4.2.** 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 в соответствии с п. 4.4 Договора.

**4.2.1.** По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащему условия ее изменения (ст. 5 ч. 2 ФЗ № 214-ФЗ) за исключением случая, предусмотренного ст. 4.2.2 – 4.2.6 настоящего Договора. Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.2.** В соответствии со ст. 5 и ст. 7 ФЗ-214, Стороны решили установить пределы изменения (погрешности) размера площади Объекта, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику.

**4.2.3.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, только в случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница между фактической и проектной площадью Объекта составит более 0,75 кв.м., но в любом случае не более 5% (пяти процентов) от площади Объекта.

**4.2.4.** Перерасчет стоимости Договора производится путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и направления в адрес Участника акта сверки. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.2.5, 4.2.6 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

**4.2.5.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 0,75 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.2.6.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п.1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п.3.2 настоящего Договора, более чем на 0,75 кв.м. (но в любом случае не более 5% от площади), то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам, в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.2.7.** В случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, разница Фактической площади Объекта от проектной общей площади Объекта будет составлять менее 0,75 кв.м. в большую либо меньшую сторону, Стороны решили, что 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.

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Комплекса апартаментов включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Комплекса апартаментов, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Комплекса апартаментов в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Комплекса апартаментов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Комплекса апартаментов 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 Комплекс апартаментов.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный счет застройщика, застройщик не несет ответственность за действия Участника, последний обязуется возместить застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у застройщика в связи с оплатой Участником денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских;

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: ООО «СЗ ГРОМИТУС»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек;

Счет эскроу № \_\_\_\_\_;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: не позднее 3 (трех) рабочих дней после даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию;

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.6. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств признается момент поступления денежных средств на счет-эскроу.

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

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Комплекс апартаментов в эксплуатацию в 1-м квартале 2025 года и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи не позднее 2 (второго) квартала 2025 года.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником 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 без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником 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.

5.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику 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 после истечения установленного разделом 5 срока передачи объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору. Данное правило также применяется в случае увеличения стоимости Объекта по результатам обмеров.

5.4. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства, получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником 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 лично под расписку, по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора.

При изменении адреса Участника, 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.

**5.5.** Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.4. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник 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 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).

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника 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, или дня, указанного Застройщиком в уведомлении о завершении строительства и готовности к передаче объекта, 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 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 сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.7.1.** Участник обязан принять объект долевого строительства в течение 7-ми дней с момента направления Застройщиком уведомления об устранении дефектов/недостатков, в случае наличия таковых, при уклонении Участника, Застройщик, по истечении 7-ми дневного срока с момента направления уведомления, 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 со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику 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 принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Комплекса апартаментов 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.

**5.10.** В случае если строительство (создание) не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику 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.

**5.11.** 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.

**5.12.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.14.** Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Комплексе апартментов, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

При оформлении Участником права собственности на Объект долевого строительства у Участника 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.

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

**5.16.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником 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 ст. 7 Закона о долевом участии.

**5.17.** 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, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

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

**6.3.** 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 о недостатках.

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

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Комплекса апартментов в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Комплекса апартментов, 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 или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношении с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию принять Объект путем подписания акта приема-передачи объекта.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Комплекса апартаментов. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора.

**7.1.7.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.8.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

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

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора.

**7.1.9.** Участник 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.

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

**7.1.11.** Участник 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, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

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

Согласно законодательству РФ, остекление балконов не допускается, в случае если:

- нарушает архитектурный облик дома, разработанный при проектировании (изменение габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада);

- нарушает прочность или разрушает несущие конструкции здания;

- нарушает работу инженерных систем или противопожарных устройств.

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

**7.1.14.** Стороны договорились, что уступка Участником 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.3.2 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.3.2 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.

**7.1.15.** В случае совершения Участником 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 уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

**7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Комплекса апартаментов.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Комплекса апартаментов.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Комплекс апартаментов.

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

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

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

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

**7.2.9.** 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.

**7.2.10.** В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник.

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

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

**7.4.** 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 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.

**7.5.** Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе доплаты по результатам обмеров.

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

**7.7.** Участник уведомлен, что, подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п.2 ст. 391 ГК РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся

в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ).

**7.8.** 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, 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.

**7.9.** 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 Объекта – запрещено.

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

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

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто 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.

**7.10.** Стороны согласовали, что в процессе строительства возможны изменения параметров помещений, входящий в состав нежилого помещения (апартаментов).

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

**7.11.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 5.16, 5.17, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Комплексе апартаментов и/или Объекте, 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 неотопливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

**7.12.** Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Комплекса апартаментов, его соответствия строительным-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию, в котором находится Объект.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** 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 органов).

**8.2.** 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.

**8.3.** 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.

**8.4.** 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.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** 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.

**9.2.** 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 – Хостинский районный суд города Сочи.

**9.3.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику 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.

**9.4.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник 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.

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

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

**10.2.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника 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 (более 2/3 стоимости объекта долевого строительства). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передаче объекта долевого строительства.

**10.3.** В связи с заключением настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 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.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник 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.

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

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

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

**10.8.** При расторжении настоящего договора по соглашению Сторон и возврату денежных средств Участнику долевого строительства, возврат денежных средств Эскроу-агентом проводится в соответствии со ст 15.5 ФЗ-214.

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

В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, и одностороннего отказа от настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением/ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств, Участник обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора. Указанный штраф оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика до расторжения настоящего Договора.

**10.10.** 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.

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

**10.12.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены договора, в том числе доплаты по результатам обмеров.

**10.13.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным п.1 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник 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 сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.14.** 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 Участник – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления эскроу-агентом возврата денежных средств, уплаченных на счет-эскроу.

**10.15.** 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.

**10.16.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных государств(ого), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.3.2022 г. №430-р".

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**11.2.** 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 будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершается 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 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.

**11.4.** 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:

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

11.4.1.1. день передачи уведомления Участнику 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.

**11.4.2.** 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 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 по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**11.5.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, 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).

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

**11.7.** Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

**11.8.** Участник, являющийся субъектом персональных данных, согласен(а) на обработку Застройщиком персональных данных Участника: (фамилия, имя, отчество; год рождения; контактный телефон (домашний, мобильный), адрес регистрации по месту жительства/проживания, паспортные данные. Обработка персональных данных Участника осуществляется с целью настоящего Договора. Участник дает согласие на обработку Застройщиком (Оператором) своих персональных данных, в том числе: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует бессрочно и может быть отозвано Участником по письменному требованию, направленному в адрес Застройщика.

**11.9.** 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.

**11.10.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики нежилого помещения (апартаменты).

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

**ООО «СЗ ГРОМИТУС»**

Юридический адрес: 354002,  
Краснодарский край, г. Сочи, ул. Я.  
Фабрициуса, д. 16.

Адрес для направления почтовой  
корреспонденции / почтовый адрес:

354002, г. Сочи, а/я 22

ИНН 2320201126 КПП 236701001

ОГРН - 1122366005409

Банковские реквизиты:

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК г. Ростов-на-Дону

р/с 40702810130060008886

к/с 3010181060000000602

БИК 046015602

Т. +7(938)431-21-56

### Участник:

**Гр.**

**РФ**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место  
рождения: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол:  
\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_,  
выданный \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г., код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

### Генеральный директор:

**ООО «СЗ ГРОМИТУС»**

\_\_\_\_\_/ Директор ООО "УК  
214 Сочи" Карбивник Д.А.

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор:**  
**ООО «СЗ ГРОМИТУС»**

\_\_\_\_\_/ Директор ООО "УК 214 Сочи"  
**Карбивник Д.А.**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

<b>Комплектация и характеристики нежилого помещения (апартаменты), являющегося частью Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Монолитный железобетон, кладка из ячеистого бетона
Окна	Металлопластиковые
Входная дверь	Металлические
Двери внутри помещения	Отсутствуют
Перегородки внутри помещения	ГКЛ/Мелкоштучный материал
Санузлы	Перегородки – ГКЛВ/Мелкоштучный материал, монолитные стены – сплошное выравнивание. Гидроизоляция пола. Стяжка пола. Сантехническое оборудование не устанавливается.
Отделочные работы	Стены – сплошное выравнивание. Перегородки из ГКЛ/Мелкоштучный материал.
Балконы и лоджии	Стяжка, гидроизоляция, плитка, металлическое ограждение
Электроэнергия	Установка квартирного щитка. Прокладка заземления, выпуск в ванной. Разводку сетей внутри помещения энергоснабжения выполняет участник долевого строительства.
Отопление	Горизонтальная разводка внутри помещения, установка радиаторов.
Водоснабжение	Стояки горячей и холодной воды из полипропиленовых труб без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой. Разводку внутри помещения сетей водоснабжения выполняет участник долевого строительства.
Канализование	Стояки из полиэтиленовых труб ГОСТ 22689.2-89 с заглушками. Разводку внутри помещения сетей канализации выполняет участник долевого строительства.
Телевидение	Есть – кабель заведен в помещение
Домофон	Есть – кабель заведен в помещение

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

**Застройщик:**  
**Генеральный директор:**  
**ООО «СЗ ГРОМИТУС»**

**Участник:**

\_\_\_\_\_/ Директор ООО "УК 214 Сочи"  
Карбивник Д.А.