**ДОГОВОР УЧАСТИЯ**

**В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ Л2/15/285**

Краснодарский край,

город-курорт Сочи «01» апреля 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс»**, (ИНН: 2319012653, КПП: 232001001, ОГРН: 1022302838579)в лице Директора **Краснова Романа Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и

**Гр. Картер Уильям Рид,** 30.01.2002 года рождения, место рождения: п. Чегдомын Верхнебуреинский район Хабаровский край, гражданство РФ, паспорт серии 03 22 164755, выдан: ГУ МВД России по Краснодарскому краю, дата выдачи 12.04.2022 г., код подразделения 230-013, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, город Геленджик, мкр. Западный, 5-й переулок, дом 7, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ**

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс», имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером **23:49:0302039:43**, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Есауленко, и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** –физическое лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

1.1.3.**Многоквартирный дом** - 17 этажей, количество поземных этажей 2, многоквартирное жилое здание, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером **23:49:0302039:43**, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Есауленко, на основании Разрешения на строительство № RU23309-288, наименование объекта «Жилые дома с плавательном бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи».

**Основные характеристики:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Конструктивные части | Описание |
| 1. | Фундамент | Буронабивные сваи, ростверк |
| 2. | Наружные стены | Монолитные железобетонные с заполнением внешних проемов строительным блоком |
| 3. | Перекрытия | Монолитные железобетонные |
| 4. | Межквартирные стены | Монолитные железобетонные, частичное заполнение  строительным блоком |
| 5. | Межкомнатные перегородки | Монолитные железобетонные, частичное заполнение  строительным блоком |
| 6. | Кровля | Плоская, с внутренним организованным водостоком |
| 7. | Лифты | 3 |
| 8. | Общая площадь | 12213,36 кв.м. |
| 9. | Сейсмостойкость | 8 баллов |
| 10. | Класс энергоэффективности | «В+» |

**1.1.4. Квартира – (жилое помещение)** **с условным номером по проектной декларации Л2-285, с номером на плане 285, расположенная на 15 этаже Многоквартирного дома,   
- указанного в пункте 1.1.3 Договора, в литере, имеющей подъезд номер 1 , подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.**

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

**Проектная общая площадь квартиры с учетом площади балкона составляет 48,4 кв.м., проектная площадь жилых комнат – 37,8 кв.м. Общая проектная площадь Квартиры рассчитывается на основании проектной документации.**

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, согласно п. 3.2 Договора.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.1.6. **Земельный участок** –земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.06.2021г. года сделана запись регистрации №23:49:0302039:43-23/236/2021-1789.

Характеристики земельного участка (смежных земельных участков), на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома:

Кадастровый номер: **23:49:0302039:43**

Общая площадь земельного участка: 15 000 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для строительства жилого квартала

Земельный участок расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Хостинский, ул. Есауленко.

1.1.7. **Цена Договора –** сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства.

1.1.8. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства –** документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.9. **Договор счетаэскроу** — трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый по форме Банка.

1.1.10. **Банк -** банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, в котором Депонент открывает Счет для осуществления оплаты по Договору.

1.1.11. **Бенефициар** — юридическое лицо — Застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Законом о долевом строительстве разрешение на строительство Жилого комплекса, за исключением объектов производственного назначения, являющееся стороной настоящего Соглашения.

1.1.12. **Депонент** —лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на Объект долевого строительства, владелец Счета.

1.1.13. **Счет** — счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

1.1.14. **Кредитный договор –** сделка по получению кредита на строительство (создание) Многоквартирного дома и подземной стоянки в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и кредитором (Банком), которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

1.1.15. **Проектная декларация** - документ опубликованный и размещенный в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Застройщика, и включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, а также иную информацию в соответствии с требованиями законодательства РФ. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте https://наш.дом.рф в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

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

1.1.17. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент)** по настоящему Договору: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– имеет в наличии: разрешение на строительство № RU23309-288, выданное: Администрация города Сочи Комитет архитектуры и градостроительства администрации города Сочи.

– разместил (опубликовал) проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве (проектная декларация представляется Застройщиком по требованию любого заинтересованного лица).

2.3. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1**. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участника долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (литера).**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Литер | 2 | |
| Назначение | жилое | |
| Условный номер объекта по проектной декларации | Л2-285 | |
| Номер на плане | 285 | |
| Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии, кв.м | 48,4 | |
| Проектная общая площадь Объекта без площади балкона/лоджии, кв.м | 37,8 | |
| Наличие балконов и лоджий | 1 | |
| Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м. | Балкон/лоджия | 10,6 |

3.2.1. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.2.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.1.6. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**3.3. Срок окончания строительства комплекса «Жилые дома с плавательном бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи» и Объекта долевого строительства – 1 квартал 2031 г. Срок получения** **разрешения на ввод комплекса «Жилые дома с плавательном бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи» – «17» января 2031 г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода в эксплуатацию объекта. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.**

3.4. Отклонение Фактической площади Квартиры от Проектной площади Квартиры в пределах +5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке. В этом случае цена Объекта не подлежит изменению.

3.5. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.6. Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана только общая площадь Квартиры (жилого помещения), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

3.7. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора иных обременений кроме указанных в пункте 1.1.6. не имеется, право аренды в споре или под арестом не состоит.

3.9. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф>.

3.10. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Объекта долевого строительства **38 720 000 руб. (тридцать восемь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек**, НДС-не предусмотрен.

Цена Объекта долевого строительства является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с земельным участком, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных кредитным договором иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Многоквартирного дома, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома (Объекта долевого строительства) и привлечением участников долевого строительства).

4.1.1. Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере **38 720 000 руб. (тридцать восемь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек** на специальный эскроу счет открытый в банке (эскроу-агенте) по договору счета-эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств.

**Эскроу - агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481, ОГРН1027700132195, ИНН 7707083893, юридический адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес местонахождения 344068 г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, 37,30101810600000000602 в Отделении по Ростовской области Южное ГУ Банка России, БИК 046015602, номер телефона 8-800-555-55-50, электронная почта Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Дипломат Плюс»

**Депонент: Картер Уильям Рид,** 30.01.2002 года рождения.

**Депонируемая сумма** (цена Договора участия в долевом строительстве):срок её внесения не позднее   
**5 (пяти) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора**.**

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

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

4.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов согласно настоящему Договору, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата за квартиру   
№ Л2-285 по Договору участия в долевом строительстве от «01» апреля 2024 года № Л2/15/285,** НДС-не предусмотрен**».**

4.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк по адресу электронной почты, сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации настоящего договора.

4.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года №115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом строительстве.

4.6. Стороны согласовали, что в случае, если на основании обмеров, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ или технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, с учетом п. 3.4 настоящего Договора, то взаиморасчеты в связи с изменением в данном случае площади Объекта по настоящему Договору Стороны не производят, а Цена договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора не подлежит изменению.

4.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.5 настоящего Договора денежные средства перечисляются со счета эскроу в пользу Депонента.

4.8. Указанная в пункте 4.1 цена Объекта долевого строительства является окончательной. Изменение цены Объекта долевого строительства возможно только в случае, указанном в пункте 4.9. настоящего Договора.

4.9 Если Участник долевого строительства не оплатит цену Объекта долевого строительства (часть цены) в порядке и сроки, предусмотренные п.п. 4.1., настоящего договора, Стороны согласовывают, что цена Объекта может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении цены по договору Участник долевого строительства получает от Застройщика путем получения уведомления по почтовой связи или телефонной по средствам мессенджера «WhatsApp», электронной почты, указанной в настоящем договоре.

В случае просрочки исполнения принятых на себя обязательств по оплате цены Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу между ценой Объекта установленной пунктом 4.1. и стоимостью Объекта долевого участия, сложившейся на момент окончательного расчета. Об изменении цены Объекта долевого строительства Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены Объекта долевого строительства не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.10. В случае, если на дату окончания строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика) таковые считаются дополнительным вознаграждением Застройщика, не подлежащими возврату Участнику долевого строительства.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Многоквартирного дома совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.1.6. Не позднее трех рабочих дней предоставить в Банк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

**5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Своевременно выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора, путем внесения денежных средств (после государственной регистрации Договора) в счет цены Объекта долевого строительства на счет эскроу, открытый в Банке Участником.

5.2.2. В течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. После подписания акта приема-передачи. Участник долевого строительства обязуется не производить изменение фасада (любых его элементов) Многоквартирного дома без согласия других собственников Многоквартирного дома и без получения соответствующего разрешения.

5.2.5. Самостоятельно получать технический паспорт и при необходимости произвести процедуру постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанной процедуры и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами акта приема-передачи Застройщик вправе оформить документы необходимые для оформления Участнику долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства - технический план и последующую постановку на кадастровый учет. В этом случае Участник долевого строительства обязуется в день подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства возместить Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с прохождением данной процедуры и изготовлением вышеуказанных документов.

5.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, адреса электронной почты и номера сотового телефона письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной. В случае отсутствия Участника долевого строительства по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным Участником долевого строительства со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Застройщика, направившего уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение Участнику долевого строительства, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

5.2.8. Не позднее 3 трех рабочих дней предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

5.2.9. Не заявлять каких-либо прав на подземную автостоянку (машино-места), являющуюся самостоятельным объектом строительства комплекса «Жилые дома с плавательном бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи» расположенного на земельном участке с кадастровым номером **23:49:0302039:43**. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные машино-места являются самостоятельными объектами долевого строительства.

5.2.10. Не заявлять каких-либо права на нежилые помещения, не отнесенные согласно проектной декларации к местам общего пользования. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные нежилые помещения являются самостоятельными объектами долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет правовтечение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты (поступления на открытый в Банке счет эскроу) в полном объеме денежных средств (цены Объекта долевого строительства) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом о долевом строительстве.

5.7. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в залог Банку земельного участка, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, до ввода в эксплуатацию последнего объекта строительства в соответствии с разрешением на строительство.

5.8. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридический лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

5.9. Указанная в Приложении № 1 Договора («План этажа с планировкой квартир») проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта недвижимого имущества, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта долевого строительства, изготовленном в соответствии с законодательством РФ.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода жилого дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта долевого строительства, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

Цена Объекта фиксирована согласно Договора участия в долевом строительстве и не зависит от площади Объекта долевого строительства.

5.10. До заключения Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

Застройщиком по Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

5.11. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого Объекта долевого строительства, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство жилого дома и Объекта долевого строительства.

5.12. Стороны пришли к соглашению, что не является существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не является существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирный дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи по форме, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства уведомление о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 Договора. Уведомление о готовности Объекта к передаче может быть направлено ранее установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, в случае досрочного исполнения Застройщиком принятых на себя обязательств.

Стороны пришли к соглашению об осуществлении документооборота посредством электронных средств связи (электронной почты). Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства по электронной почте, по электронному адресу, указанному в пункте 13 настоящего Договора. Об отправке уведомления по электронной почте Участник долевого строительства может быть дополнительно проинформирован смс-сообщением по телефону, указанном в пункте 13 настоящего Договора. В случае отсутствия информации о получении Участником долевого строительства сообщения по утвержденной Договором форме, Застройщик отправляет по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в пункте 13 настоящего Договора, заказное письмо с уведомлением о вручении или вручает сообщение Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в сообщении Застройщика для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок Застройщик по истечении месяца с момента окончания срока, предусмотренного в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.5.До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе в письменной форме потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный срок.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. В случае, если строительство Многоквартирного 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. Об изменении предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Стороны обязуются один раз подписать Дополнительное соглашение к настоящему договору. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства по дополнительному соглашению не может быть увеличен более чем на 3 месяца.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет** **с момента передачи Объекта участнику долевого строительства.**

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта в отношении Многоквартирного дома.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.4. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему Договору обязан передать Застройщику 1 (один) экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

8.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям 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, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по процентам по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого- либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

8.6. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования 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 30% (тридцать процентов) от цены Договора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участника долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=12453;fld=134) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=12453;fld=134) Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.4. Участник долевого строительства возмещает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, в том числе возмещает расходы за коммунальные ресурсы, израсходованные в отношении мест общего пользования в Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, а также возмещает расходы по содержанию земельного участка, пропорционально доли пользования земельным участком, рассчитанной из соотношения общей площади занимаемого Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме площади земельного участка, начиная с момента истечения пятнадцатидневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, сильного ветра скоростью свыше 14 м/с, урагана, шторма, смерча, пожара, схода грязевых селей, лавин, других опасных метеорологических явлений (процессов) и стихийных бедствий, военных действий, всеобщей, либо частичной мобилизации, изъятии техники для военных нужд, террористических актов, создающих невозможность строительства Многоквартирного дома и исполнения обязательств по Договору. Также к обстоятельствам непреодолимой силы относятся изменения в законодательных актах в строительной сфере, строительных нормах и правилах и прочие (иные) обстоятельства, если они непосредственно повлияли на выполнение Договора. Не относится к обстоятельствам непреодолимой силы нарушение обязанностей со стороны контрагентов Застройщика, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Застройщика необходимых денежных средств.

При этом, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении путем направления соответствующей информации по электронной почте и (или) смс-сообщением (адреса электронной почты и номера телефонов Сторон указываются в пункте 13 настоящего Договора).

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

**11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

11.2. В случае, если в соответствии с условиями Договора, уплата цены Объекта долевого строительства должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [пунктом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=101448;fld=134;dst=100250) 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с условиями Договора, уплата цены Объекта долевого строительства должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участника долевого строительства сроков внесения платежей, 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 в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участниками долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.6. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10% (десять процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего договора.

11.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о долевом строительстве, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о долевом строительстве.

11.8. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации таких дополнительных соглашений, несет Сторона, выступившая инициатором подписания последних.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

12.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.3. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора. В случае отправки SMS-сообщения по телефону, указанному в разделе 13 Договора, уведомление (извещение) будет считаться доставленным в день доставки в соответствии с полученным отчетом от телефонной компании.

12.4. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в настоящем Договоре электронный адрес, почтовый адрес, номер телефона являются актуальными и надлежащими для отправления корреспонденции и/или уведомлений, сообщений Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях.

12.5. Застройщик размещает изменение какой-либо информации о Застройщике на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством РФ.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

12.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

12.8. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, начисляются Сторонами до подписания акта приема-передачи.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия настоящего Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных [условиях](consultantplus://offline/ref=AB698C739C67974272996CE6846A764234C03946CA80D8CEA1C01F636A91F14BA393F32F07C7926FlB03H) вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не нарушает каких-либо его интересов и прав.

12.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в суде порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12.11. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика

12.12. Любая информация, касающаяся условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.13. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.14. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Сторонами путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными сторонами собственноручно.

12.15. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.16. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

− Приложение № 1 - «План этажа с планировкой квартир»;

− Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

− Приложение № 3 – «План местоположения многоквартирного дома на земельном участке»;

**13.** **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  ООО «Дипломат Плюс»  Юридический адрес: 354065, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Несебрская, д.6, оф. 412  ИНН/КПП: 2319012653 / 232001001  ОГРН: 1022302838579  р/с 40702810126170003348  к/с 30101810500000000207  БИК Банка получателя 046015207  в ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Ростов-на-Дону  **Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**Краснов Р.С./** | **Участник долевого строительства**  Почтовый адрес: 353477, Краснодарский край,  г. Геленджик, мкр. Западный,  5-й переулок, дом 7  Телефон Участника долевого строительства:  +7 938 475 31 01  e-mail: carter316@bk.ru  ИНН: 230411054663  СНИЛС: 198-459-968-67  **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/Картер У.Р./** |

**Приложение № 1**

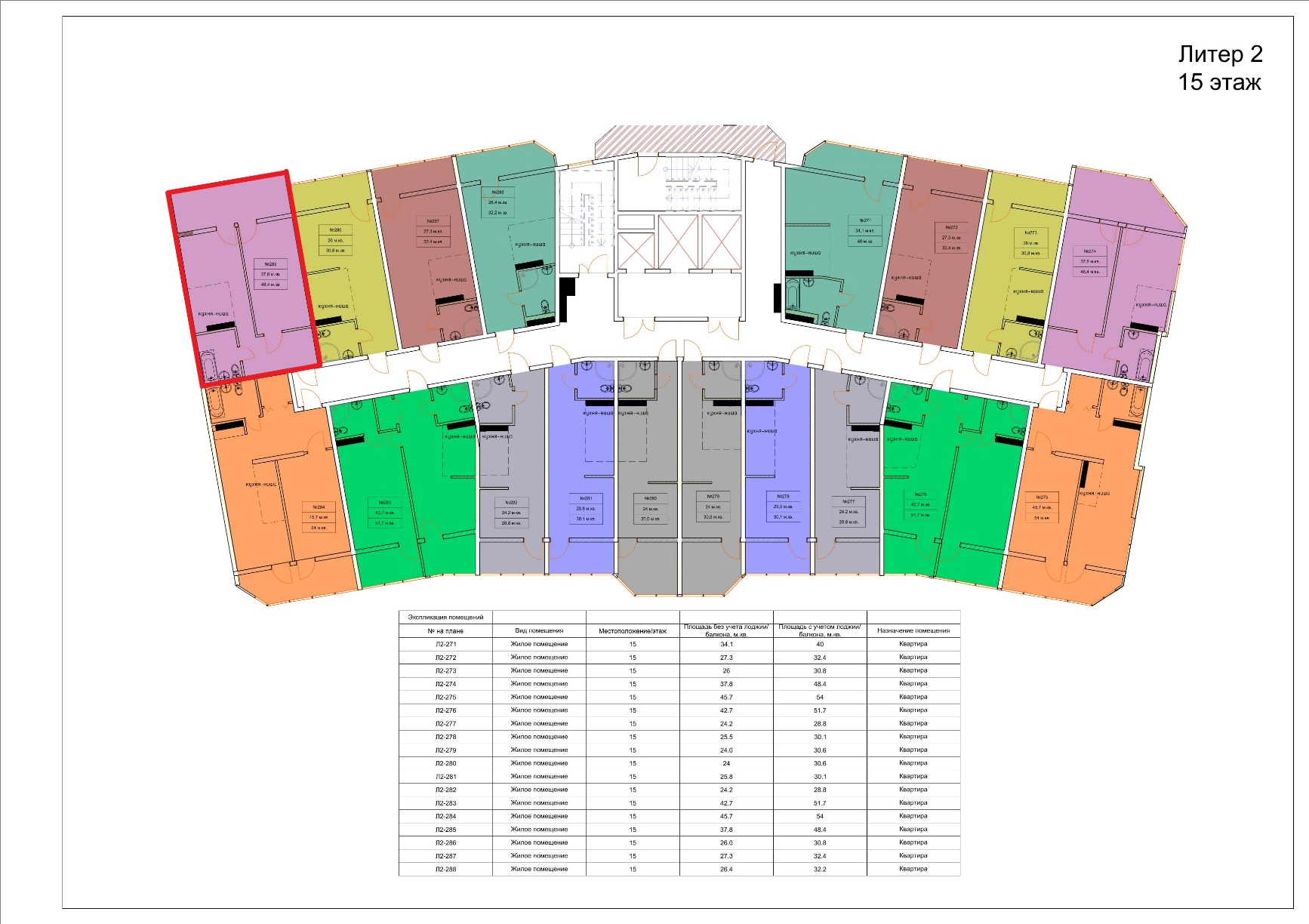
**к Договору участия в долевом строительстве**

**от «01» апреля 2024 года № Л2/15/285**

**План этажа с планировкой квартир**

для строительства комплекса «Жилые дома с плавательном бассейном по улице Есауленко в Хостинском районе г. Сочи», расположенный на земельном участке с кадастровым номером: **23:49:0302039:43**

Литер 2, этаж 15, условный номер квартиры 285 (границы квартиры выделены на плане красным цветом)

****

**Квартира № Л2-285**

**Застройщик**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Краснов Р.С./**

**Участник долевого строительства**

**\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/Картер У.Р./**

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от «01» апреля 2024 года № Л2/15/285**

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Многоквартирного дома**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Конструктивные части | Описание |
| 1. | Фундамент | Буронабивные сваи, ростверк |
| 2. | Наружные стены | Монолитные железобетонные с заполнением внешних проемов строительным блоком |
| 3. | Перекрытия | Монолитные железобетонные |
| 4. | Межквартирные стены | Монолитные железобетонные с заполнением внешних проемов строительным блоком |
| 5. | Межкомнатные перегородки | Монолитные железобетонные, частичное заполнение строительным блоком |
| 6. | Кровля | Плоская, с внутренним организованным водостоком |
| 7. | Лифты | Лифты в количестве 3 штук, |
| 8. | Общая площадь | 12213,36 кв.м. |
| 9. | Сейсмостойкость | 8 баллов |
| 10. | Класс энергоэффективности | «В+» |

**2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Результат на момент передачи, качество отделки |
| 1. | Установка входной квартирной двери | Металлическая |
| 2. | Установка межкомнатных дверей | Не производится (Устанавливаются участником долевого строительства) |
| 3. | Монтаж системы гвс/гхс водоснабжения и канализации | Без трубной разводки по квартире |
| 4. | Монтаж системы электроснабжения | Ввод силового кабеля в квартиру без выполнения электропроводки по квартире. |
| 5. | Монтаж системы отопления | Без трубной разводки по квартире |
| 6. | Отделка стен | Оштукатуривание поверхностей, кроме санузлов |
| 7. | Отделка потолков | Без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки). |
| 8. | Средства связи | Организованы в следующем объеме: интернет, интернет-телевидение |

**3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Качество работ |
| 1. | Установка входной двери в дом и технический этаж | Металлические |
| 2. | Монтаж системы электроснабжения | В этажных электротехнических нишах устанавливаются щитки этажные с отделением для слаботочных устройств. В щитах размещаются счетчики активной электроэнергии, автоматические выключатели и выключатели нагрузки. |
| 3. | Монтаж лифта | Диспетчеризация лифтов выполняется по беспроводному каналу GSM с диспетчерской службой г. Сочи. Все сигналы диспетчерского контроля работы лифтов, переговорной связи и пожарной сигнализации передаются на диспетчерский пульт от станции управления лифтов, расположенной в Многоквартирном доме. |
| 4. | Покрытие пола | Облицовка плитами - керамогранит |
| 5. | Отделка стен | Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности |
| 6. | Отделка потолков | Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности |

**Застройщик**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Краснов Р.С./**

**Участник долевого строительства**

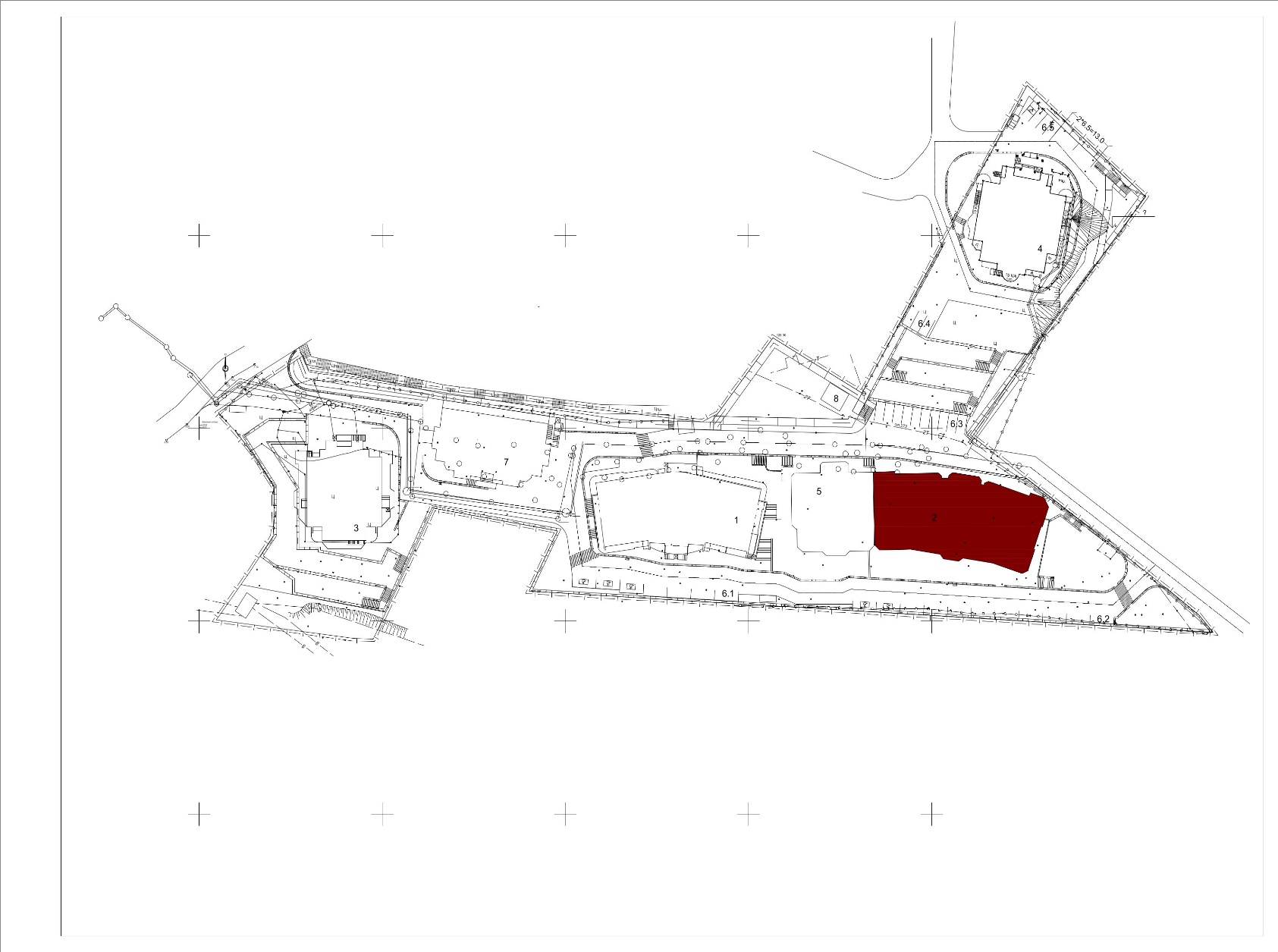
**\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/Картер У.Р./**

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**от «01» апреля 2024 года № Л2/15/285**

**План местоположения многоквартирного дома на земельном участке**

****(обозначено на плане земельного участка красным цветом)

**Застройщик**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Краснов Р.С./**

**Участник долевого строительства**

**\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/Картер У.Р /**