

ДОГОВОР № 5-__
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

город Сочи

«__» __ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик» (ООО «МБЛ»), ИНН 2318027826, ОГРН 1022302787605, КПП 236701001, адрес: Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, помещение 8, в лице представителя по доверенности – **Шишковой Юлии Владимировны**, действующей на основании доверенности 23АВ1025070, удостоверенной нотариусом Сочинского нотариального округа Филиппчук Татьяной Анатольевной, по реестру № 23/233-н/23-2021-10-89 от 27.04.2021 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, дата рождения: __, место рождения: __, паспорт __ выдан __ дата выдачи __ года, код подразделения __, зарегистрированный по адресу: __, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в договоре

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

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик»**, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 23:49:0125014:1003 для размещения жилищно-рекреационного комплекса и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ 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» (далее - Закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных жилых домов на основании полученного разрешения на строительство № RU-23-309-4304-2016 от 18.03.2016 г.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - физическое (юридическое) лицо, заключившее настоящий Договор и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирных жилого дома (домов) на условиях Договора.

1.1.3. **Объект** – Многоквартирный жилой дом **литер 5 (1Д)**, входящий в 5-й (пятый) этап строительства объекта: «Многоквартирный жилой комплекс по адресу: **г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, д. 5**», строящийся (создаваемый) Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке площадью 52 100 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, который принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды № 4900000158 от 20.09.1996 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией города Сочи, на основании разрешения на строительство № RU-23-309-4304-2016, выданного Застройщику Администрацией города Сочи 18.03.2016 года.

1.1.4. **Объект долевого строительства (ОДС)** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение или машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Общие проектные характеристики Объекта и Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору «Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства».

1.1.5. **Общая проектная площадь** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации и указанная в плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1), которую составляет сумма площадей всех частей помещения, включая площадь балкона (лоджии или террасы), без применения понижающих коэффициентов от их реального значения.

Общая Проектная площадь Объекта долевого строительства, принимаемая по соглашению Сторон с учетом площади балкона (лоджии и/или террасы) без применения к ним понижающих коэффициентов, может не совпадать с **Общей Фактической площадью** Объекта долевого строительства (принимаемая по соглашению Сторон также с учетом площади балкона (лоджии и/или террасы) без применения к ним понижающих коэффициентов), определяемой по результатам обмеров Объекта и Объекта долевого строительства органами технического учета (БТИ).

При этом, Стороны пришли к соглашению, что отклонение общей Фактической площади от Общей

проектной площади в пределах 5% (пяти процентов) (в сторону увеличения или в сторону уменьшения площади) от общей проектной площади, является допустимым и не влечет за собой изменение цены Договора.

Обмер Объекта и Объекта долевого строительства осуществляется специализированными органами технической инвентаризации (БТИ) после завершения строительства. Результат обмеров БТИ является официальным значением общей и жилой площади квартиры для постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет.

Стороны согласовали, что отражение в данных кадастрового учета Общей площади Объекта долевого строительства без учета площадей лоджий, террас, веранд, балконов, не может рассматриваться как несоответствие построенного объекта долевого строительства условиям настоящего договора.

1.1.6. **БТИ** - специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, производящие техническую инвентаризацию, технический учет, объектов капитального строительства, жилищного фонда, оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

1.1.7. **Проектная декларация** включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта, указанного в проектной декларации.

Проектная декларация является официальным документом и опубликована на официальном портале Единой информационной системы жилищного строительства *наш.дом.рф*.

1.1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, выданный уполномоченным органом, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.1.9. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - двусторонне подписанный документ, фиксирующий факт передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** от **Застройщика**. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели переходит от **Застройщика** к **Участнику долевого строительства**. В случае уклонения Участника долевого строительства от приема объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи и с даты составления одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к **Участнику долевого строительства**.

1.1.10. **Строительный адрес** - адрес (местоположение) объекта капитального строительства, указанный в разрешении на строительство, по настоящему договору: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5**. Почтовый адрес будет присвоен Объекту после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.1.11. Рекламное и маркетинговое название жилого комплекса, в состав которого входит Объект: Жилой комплекс **«Каравелла Португалии»**.

1.1.12. Застройщик осуществляет строительство Объекта в соответствии с Федеральным законом РФ 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 - Закон № 214-ФЗ).

1.1.13. **Наш.дом.рф** – Единая информационная система жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>), содержащая актуальную информацию о застройщике и объекте долевого строительства.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства с целью возмещения затрат Застройщика на Строительство Объекта и приобретения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участника долевого строительства.

2.2. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный разрешением на строительство срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом (Объект) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: **квартира проектный № __ (условный номер на плане этажа - __), общая проектная площадь: кв. м., количество комнат - __, расположенная на __ этаже в 14-этажном с подвальным этажом доме, Литер 5, по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5**, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в установленный договором срок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.3. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства, указанные в настоящем договоре, являются проектными и подлежат уточнению после сдачи Объекта в эксплуатацию и осуществлению в установленном законом порядке кадастрового учета Объекта и Объекта долевого строительства и данных технической инвентаризации Объекта.

3. Сроки окончания строительства Объекта и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Срок окончания строительства Объекта, то есть срок окончания выполнения комплекса строительно-монтажных работ, влияющих на безопасность Объекта, - согласно разрешению на строительство №RU-23-309-4304-2016 от 18.03.2016 года.

3.1.1. Срок окончания строительства, указанный в п. 3.1. Договора, может быть продлен Застройщиком в установленном законом порядке без согласия Участника долевого строительства и без заключения дополнительного соглашения к Договору. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о сроках продления строительства.

3.2. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – **не позднее 30 июня 2027 года.**

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта долевого строительства.

Обязанность Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненной с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при составлении одностороннего акта приема-передачи – в соответствии с п. 3.4. Договора.

3.2.1. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи досрочно в срок, указанный застройщиком в уведомлении участника долевого строительства о готовности объекта долевого участия к передаче, но не позднее 2 (двух) месяцев с даты направления уведомления застройщиком о готовности объекта долевого строительства к передаче.

3.3. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3.3.1. С момента подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги застройщику либо управляющей компании, с которой застройщиком заключен договор на управление МКД в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, до выбора способа управления многоквартирным жилым домом. При этом, расходы, связанные с содержанием общего имущества Объекта и Объекта долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства по тарифу 90 руб. 01 коп. за кв.м., установленному Приложением № 5 к настоящему Договору.

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении застройщика срок, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев с даты направления уведомления Участнику долевого строительства о необходимости принять объект долевого строительства составляет односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязанности

по оплате за его содержание признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются и не обременены каким – либо иным образом.

3.6. Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Объекта указано на поэтажном плане в Приложении № 1 «План Объекта долевого строительства с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Цена договора. Порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, включая благоустройство территории, устройство коммуникаций и других инженерных сооружений, природоохранные сооружения, предусмотренные проектной документацией, коммунальных и иных расходов, связанных с созданием Объекта и Объекта долевого строительства, а также суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена договора составляет ____ (____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в том числе денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере ____ (____) рублей 00 копеек.

4.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства Застройщику только после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежей в следующем порядке:

4.2.1. **Денежные средства на возмещение затрат на строительство** (создание) Объекта в размере ____ (____) рублей 00 копеек, оплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления на Специальный счет застройщика (расчетный счет Застройщика), открытый Застройщиком соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 01.07.2018 г. № 175-ФЗ в Аккредитованном (уполномоченном) банке: Банк ГПБ (АО) г. Москва, по следующим реквизитам: **расчетный счет № 40702810500000124830 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, корр. счет 30101810200000000823, БИК 044525823**, на основании счета на оплату, выставляемого Застройщиком и передаваемого Участнику долевого строительства при подписании Сторонами настоящего договора, при этом:

Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере ____ (____) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей, согласованном Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2.2. **Денежные средства на оплату услуг Застройщика** в размере ____ (____) рублей 00 копеек оплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления соответствующих сумм на расчетный счет застройщика по следующим реквизитам: **расчетный счет № 40702810700000043876 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, корр. счет 30101810200000000823, БИК 044525823**, на основании счета на оплату, выставляемого Застройщиком и передаваемого Участнику долевого строительства при подписании Сторонами настоящего договора, при этом:

Денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере ____ (____) рублей 00 копеек, оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей, согласованным Сторонами в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.3. **При заполнении платежного поручения необходимо указать назначение платежа следующим образом:**

- *Оплата за ФИО по договору долевого участия № ____ от ____ года (возмещение затрат на строительство (создание) Объекта), НДС не облагается.*

- *Оплата за ФИО по договору долевого участия № ____ от ____ года (оплата услуг Застройщика), НДС не облагается.*

4.3.1. **Если платеж по договору производится по доверенности (третьим лицом), в назначении платежа следует писать:**

- *Оплата по доверенности № __ от __ 20__ г. за ФИО по договору долевого участия № __ от __ года (возмещение затрат на строительство (создание) Объекта), НДС не облагается;*

- *Оплата по доверенности № __ от __ 20__ г. за ФИО по договору долевого участия № __ от __ года (оплата услуг Застройщика), НДС не облагается;*

При оплате третьим лицом Участнику долевого строительства необходимо предоставить Застройщику оригинал уведомления (заявления) об оплате третьим лицом (Приложение № 3).

Если платеж по договору производится юридическим лицом, в назначении платежа следует

указать: *Оплата за ФИО по договору долевого участия № ___ от ___ года, НДС не облагается.*

При оплате юридическим лицом за Участника долевого строительства последний обязан предоставить Застройщику надлежаще заверенные документы, на основании которых юридическое лицо осуществляет оплату за физическое лицо (договор с третьим лицом, оригинал заявления от Участника долевого строительства в адрес Застройщика, о том, что оплата по договору будет производиться третьим лицом, согласно Приложения 3).

4.4. **Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.** В случае нарушения данного условия, Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком. Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства возмещения убытков при возникновении таковых у Застройщика по вине Участника долевого строительства.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора (стоимости Объекта долевого строительства и услуг Застройщика) подтверждается платежными поручениями с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5.1. В случае проведения расчетов по Договору путем зачета встречных однородных требований датой исполнения обязанности **Участника долевого строительства** по оплате цены Договора считается дата подписания соглашения о зачете взаимных требований. В случае одностороннего зачета датой исполнения обязанности **Участника долевого строительства** по оплате цены Договора считается дата получения уведомления (заявления) о зачете Стороной-адресатом с учетом требований п. 8.9 настоящего договора (ст. 410 ГК РФ).

4.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемая Участнику долевого строительства, окажется меньше Общей проектной площади, указанной в Приложении № 1, более чем на 5% (пять процентов), Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.8. настоящего Договора.

Застройщик возвращает разницу между площадями Участнику долевого строительства, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства. Сумма, подлежащая возврату Застройщиком, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства, умноженной на удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.7. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемая Участнику долевого строительства, окажется больше Общей проектной площади, указанной в Приложении № 1, более чем на 5 (пять)%, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 4.2.2. договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства, умноженной на удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.8. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.6., 4.7. настоящего договора, производятся исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **__ 000,00 (_____ тысяч) рублей 00 копеек.**

Удельный показатель стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства является фиксированным и изменению не подлежит.

4.9. Нарушения срока внесения Участником долевого строительства платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 11.6 настоящего договора.

4.10. Если после завершения строительства и передачи Объекта долевого строительства **Застройщиком Участнику долевого строительства**, сумма денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства и предназначенная на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, превышает фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта, то указанная разница признается экономией Застройщика, считается его вознаграждением и используется по его усмотрению.

5. Гарантийные обязательства

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект и Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в их состав, составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.4. Гарантийный срок на окна и двери (балконные и входные), установленные в Объекте долевого строительства, составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства и/или по его заказу привлеченными лицами, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.7. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

6. Права и обязанности сторон

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок, а также при досрочной передаче или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.4. Договора.

6.1.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных и коммунальных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

6.1.3. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию, рабочую документацию, в том числе влекущие за собой изменение технико – экономических показателей Объекта, а также вносить изменения в проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и других нормативных документов без дополнительного согласования с Участником долевого строительства. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в документацию, указанную в настоящем пункте Договора.

6.2. Застройщик обязуется:

6.2.1. Завершить строительство Объекта, то есть выполнение комплекса строительно-монтажных работ, влияющих на безопасность Объекта, в сроки, указанные в п. 3.1. настоящего Договора.

6.2.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.2. Договора.

6.2.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.4. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока передачи обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

6.2.5. При подписании настоящего Договора передать Участнику долевого строительства счета на оплату в соответствии с условиями настоящего Договора, указанными в разделе 4.

6.2.6. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

6.3. Участник долевого строительства вправе:

6.3.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта в порядке, предусмотренном ст.ст. 20, 21 Федерального Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004.

6.3.2. После уплаты цены Договора, с письменного согласия Застройщика, уступить право требования по настоящему договору только лицу, в отношении которого Застройщик дал свое согласие, с обязательным уведомлением Застройщика в 10-дневный срок о государственной регистрации договора об уступке прав и предоставлением копии соответствующего зарегистрированного договора.

6.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства заявить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 3-х дней со дня их обнаружения.

6.4. Участник долевого строительства обязуется:

6.4.1. Своевременно и в полном объеме оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора и Приложением № 4 к Договору.

6.4.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в любом случае не позднее 2 (двух) месяцев с даты направления уведомления застройщиком о готовности объекта долевого строительства к передаче, в том числе и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

6.4.3. С момента подписания Акта о приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан нести расходы по оплате за потребленные коммунальные услуги на Объекте долевого строительства, а также за содержание общего имущества Объекта, в том числе оплачивать стоимость коммунальных услуг, потребляемых на общие нужды Объекта, а также оплачивать стоимость услуг по обслуживанию и эксплуатации Объекта застройщику (согласно ч. 7.3. ст. 155 ЖК РФ) либо управляющей компании, с которой застройщиком заключен договор на управление МКД в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, до выбора способа управления многоквартирным жилым домом.

6.4.3.1. Участник Долевого строительства выражает свое согласие на выбор Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации, обеспечивающей эксплуатацию Объекта с момента получения разрешения на ввод его в эксплуатацию до момента избрания (утверждения) управляющей компании Решением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома и на заключение Застройщиком с такой управляющей организацией договора на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта на условиях по его усмотрению и по тарифу 90 руб. 01 коп. за 1 кв.м, согласно Приложению № 5 к Договору.

6.4.3.2. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов на оплату всех фактических произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости, соразмерно соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

6.4.4. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, адреса регистрации, адреса для информирования, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в настоящем Договоре, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему договору.

6.4.5. При производстве ремонтных работ в Объекте долевого строительства соблюдать требования градостроительных норм, не нарушать права третьих лиц, обеспечить сохранность мест общего пользования, вывозить строительный мусор из Объекта долевого строительства в специальных мешках самостоятельно, а также соблюдать правила производства ремонтных работ в ЖК «Каравелла Португалии», установленных застройщиком и/или управляющей компанией.

6.5. Участник долевого строительства не вправе:

6.5.1. Производить перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства без получения предусмотренных законом согласований, затрагивать места общего пользования, демонтировать приборы учета водоснабжения, электричества, теплоснабжения и датчики противопожарной сигнализации; блокировать двери, оборудованные системой электронного контроля.

Ремонтные работы, предполагающие перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе осуществить только после получения в установленном законом порядке соответствующих согласований в уполномоченных государственных органах и получения у них разрешения.

6.5.2. При производстве ремонтно-отделочных работ причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также нарушать работу систем электронного и видеоконтроля.

6.5.3. Производить работы по изменению фасада Объекта, остеклению лоджий, балконов и террас; вывешивать рекламные объявления на балконах и террасах без согласования в установленном законом порядке, устанавливать кондиционер в непредусмотренном для этого месте; а также производить любые другие изменения целостности и внешнего облика Объекта, в том числе на придомовой территории.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора в полном объеме и только при получении письменного согласия Застройщика об уступке прав требований. При этом справки об отсутствии у Застройщика финансовых претензий в обязательном порядке должны быть подписаны только главным бухгалтером и/или генеральным директором.

Участник долевого строительства обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о своем намерении осуществить уступку прав по договору с указанием данных нового участника долевого строительства (цессионаря).

7.2. Уступка прав требований от Участника долевого строительства к новому Участнику долевого строительства может быть произведена только в полном объеме.

7.3. Уступка Участником долевого строительства только прав требования по настоящему Договору по неустойкам и иным штрафным санкциям запрещена.

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

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Участник долевого строительства должен предоставить в регистрирующий орган справку о полной оплате цены договора и согласие Застройщика на уступку права требования.

7.6. О совершении уступки прав по договору Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней уведомляет застройщика письменно с обязательным приложением копии договора уступки прав требования либо иного документа, подтверждающего уступку прав требования, на почтовый адрес Застройщика или в электронном виде на электронный адрес Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора.

В случае нарушения указанного условия первоначальный Участник долевого строительства несет материальную ответственность за неблагоприятные последствия, наступившие для нового Участника долевого строительства вследствие неуведомления либо несвоевременного уведомления о замене Стороны в обязательстве.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения, установленного Приложением № 4 к настоящему Договору срока и порядка внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы каждого просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2.1. При начислении Застройщиком неустойки (пени) за нарушение срока и порядка внесения Участником долевого строительства платежей, неустойка уплачивается Участником долевого строительства полностью во внесудебном первоочередном порядке, в том числе путем одностороннего зачета требований по оплате неустойки за счет денежных средств, направленных Участником долевого строительства в счет очередного платежа цены Договора.

8.3. В случае нарушения срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 3.2. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку, предусмотренную ч.2 ст. 6 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.4. В случае нарушения установленного п. 4.7. настоящего Договора срока доплаты (внесения денежных средств) за увеличение площади Объекта долевого строительства по письменному требованию Застройщика Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку(пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено, до даты фактического исполнения обязательства.

8.5. В случае нарушения срока возврата денежных средств, установленного в п. 4.6. настоящего Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства, Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы подлежащей возврату за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

8.6. В случае немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок, не превышающий *5 (пяти) рабочих дней* с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки.

8.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи обязанность его охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику долевого строительства.

8.8. Любая юридически значимая корреспонденция направляется Сторонами посредством почтовых отправлений заказными письмами, а в случаях, предусмотренных законом, с описью вложения и уведомлениями.

8.9. Стороны пришли к соглашению, что направляемая почтовая корреспонденция считается доставленной в сроки, установленные Приказом Минцифры России от 29.04.2022 г. № 400 "Об утверждении нормативов частоты сбора письменной корреспонденции из почтовых ящиков, нормативов ее обмена, перевозки и доставки, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции". Риск неполучения юридически значимой корреспонденции лежит на каждой из Сторон.

При этом, при уклонении Участника долевого строительства от приемки-передачи завершеного объекта долевого участия Участник долевого строительства лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть выявлены при визуальном осмотре.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащий Застройщику на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125014:1003 по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

9.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

9.3. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору залогом осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

9.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору обеспечивается путем осуществления Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в Компенсационный фонд - фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в размере установленном действующим Законодательством РФ.

10. Форс-Мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожар, техногенные катастрофы, военные действия и иные происшествия, произошедшие не по вине Сторон, но препятствующие надлежащему исполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 10.1 Договора, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора, помимо указанных в п. 10.1 Договора, отнесли также издание нормативных и не нормативных актов органами власти и управления, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки (в том числе введение ограничительных мер в связи с распространением инфекционных заболеваний и т.п.); действия или бездействия должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; а также забастовки, боевые и любые военные действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11. Порядок расторжения и изменения договора

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами в Соглашении о расторжении настоящего договора.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон

Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

11.3. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

11.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи более чем на два месяца;

11.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, установленных Договором и ст. 7 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.5. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

11.5.1. Просрочки внесения Участником долевого строительства платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

11.5.2. Нарушения срока внесения Участником долевого строительства платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период или по графику платежей.

11.6. При наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения договора какой-либо стороной Договора расторжение договора производится в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ и ст. 450.1 ГК РФ.

11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон 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.

12. Особые условия

12.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Участника Долевого строительства Застройщик возвращает оплаченные Участником долевого строительства денежные средства в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

12.2. Перед подписанием настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемый Объект долевого строительства. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие с техническими и иными характеристиками Объекта долевого строительства.

12.3. Участник долевого строительства уведомлен, согласен и не возражает против внесения изменений в границы земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, выраженные в его разделе и межевании, под строящимся Объектом, согласованных Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства настоящим Договором дает свое согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения и межевания земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003 под строящимся Объектом без дополнительного согласования таких действий Застройщиком с Участником долевого строительства. Земельные участки, образованные в результате раздела (межевания) земельного участка с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п.1. ст.13 Федерального Закона РФ № 214-ФЗ.

12.4. Заключая настоящий Договор, Стороны понимают и принимают условия о допустимости разности проектной площади Объекта долевого строительства и фактической общей площади Объекта долевого строительства, полученной в результате обмеров БТИ, в размере не более пяти процентов от указанной в Договоре общей проектной площади объекта долевого строительства, как не влекущее за собой осуществления перерасчета цены договора. Стороны не считают нарушением данного Договора разницу между указанными площадями в пределах отклонения, предусмотренного настоящим договором.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет способы архитектурного украшения Объекта, способы выполнения такового, включая размещение на Объекте конструкции (архитектурного элемента, светового решения фасада здания) с логотипом – символом, индивидуализирующим Застройщика. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

12.6. Затраты на государственную регистрацию настоящего договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства возлагаются на Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.7. Участник долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, в т.ч. не демонтировать датчики пожарной системы безопасности при производстве ремонта. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

13. Срок действия договора

13.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

13.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. Заключительные положения

14.1. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства направляет заказным письмом с описью вложения на почтовый адрес или на электронный адрес **Застройщика**, указанный в настоящем Договоре, а также размещенный на официальном портале *наш.дом.рф*.

Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения на адрес информирования, указанный в настоящем Договоре, или в Уведомлении Участника долевого строительства, направленном в порядке п. 6.4.4 настоящего Договора.

14.2. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра.

14.3. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается обмен письменными и электронными сообщениями. Соблюдение досудебного порядка разрешения спора обязательны для сторон. При невозможности разрешения споров путем переговоров споры решаются в судебном порядке.

14.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

14.5. Грамматические ошибки и/или опечатки в тексте настоящего Договора, если таковые имеются, не должны быть расценены как противоречия.

14.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, предоставляет Застройщику свои персональные данные. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование и уничтожение) в целях исполнения условий настоящего Договора. Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных Участника долевого строительства и безопасность при их обработке.

14.7. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

14.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один – Участнику долевого строительства.

14.8.1. Настоящий договор может иметь форму электронного документа и подаваться на государственную регистрацию в электронном виде, подписанном Сторонами с помощью ЭЦП (электронной цифровой подписи), при этом составление и подписание договора в бумажном варианте обязательно для сторон.

14.9. Приложения:

14.9.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже;

14.9.2. Приложение № 2 -Технические характеристики Объекта и Объекта долевого

строительства;

14.9.3. Приложение № 3- Форма уведомления (заявления) об осуществлении платежа по Договору долевого участия третьим лицом.

14.9.4. Приложение № 4 – График платежей.

14.9.5. Приложение № 5 – Перечень работ и услуг по обслуживанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном жилом доме литер 5.

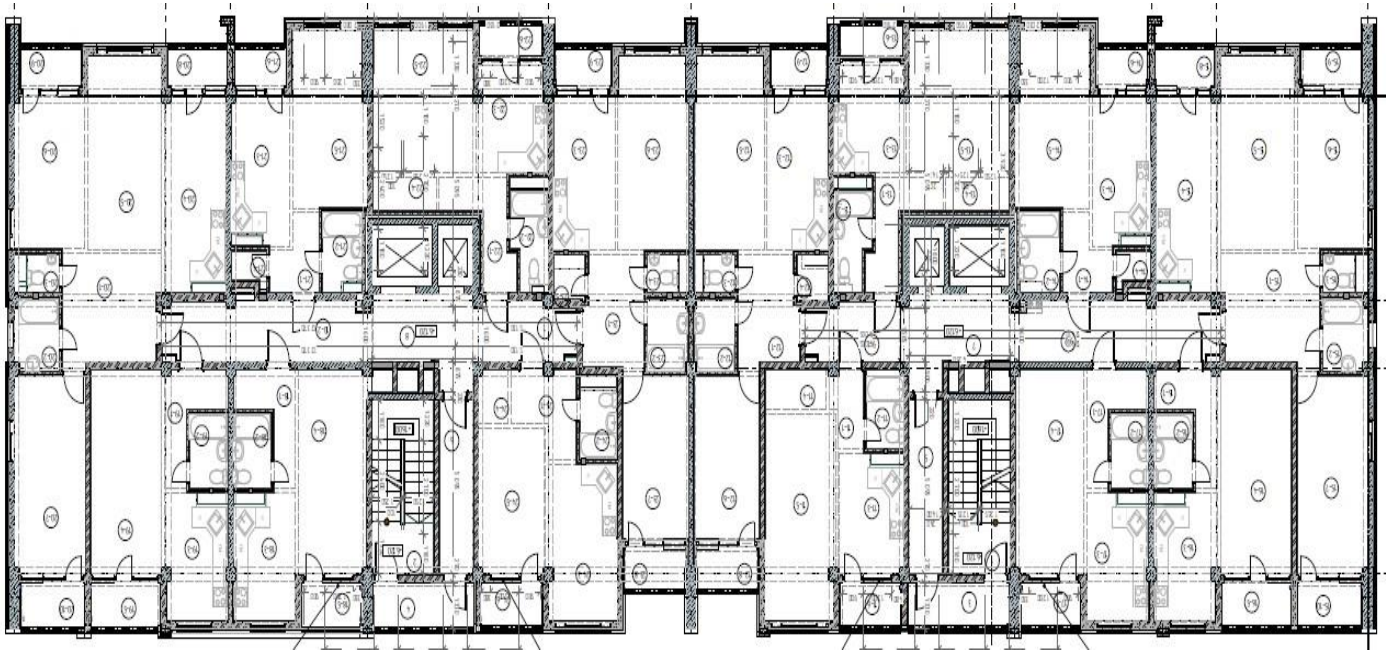
15. Адреса, реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик: ООО «МБЛ» Место нахождения: Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, пом. 8. Адрес для почтовой корреспонденции: 354054, Краснодарский край, город Сочи, ул. Бытха, д. 41Б, помещение 8. ИНН 2318027826, КПП 236701001 ОГРН 1022302787605 р/с 40702810700000043876 к/с 30101810200000000823 в ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823, сайт отдела продаж: www.karavella-sochi.ru тел. отдела продаж: 8-800-350-30-71</p> <p>официальный портал ЕИСЖС: https://наш.дом.рф е-mail застройщика: info@mbi-sochi.ru сайт застройщика: www.mbl-sochi.ru</p> <p>Представитель по доверенности № 23АВ1025070 от 27.04.2021 г.</p> <p>_____/Шишкова Ю.В./ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____ / /</p>
--	---

Приложение №1
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5-__ от «__» __ 20__ года

**План Объекта долевого строительства
с указанием расположения его составных частей и его местоположения на этаже**

5 литер, 2 этаж



Характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче: **квартира проектный №** __, **условный номер на плане этажа** - __, **общая проектная площадь:** кв. м., **количество комнат (условно)** - __, **расположенная на** __ **этаже** в 14-этажном с подвальным этажом доме, **Литер 5**, по **строительному адресу:** Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старшоссейная, 5.

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности
№ 23АВ1025070 от 27.04.2021 г.

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____/./

Приложение №2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома № 5-__ от «__» ____ 20__ года

Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта:

Этажность:	14 (13+ подземный этаж)
Общая проектная площадь Объекта (в кв. м.):	11 744,02
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас. Кладка из керамзитобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Литер	5 (1Д)
Этаж:	2-11
Общая площадь ОДС (в кв. м)	___
Назначение:	Жилое
Вид:	Квартира
Количество предполагаемых комнат:	___
Условная площадь помещений ОДС:	Комнаты - __ кв.м; санузла - __ кв.м; кухни - __ кв.м.; прихожей - __ кв.м.; балкона - __ кв.м.
Планировка	Согласно схеме (Приложение № 1).
Внутриквартирная отделка:	Не предусмотрена
Перегородки внутри квартиры:	Межкомнатные перегородки не предусмотрены
Окна, балконные двери:	Стеклопакет однокамерный, профиль металлопластиковый
Входные двери:	Предусмотрены
Внутренние двери:	Не предусмотрены
Канализация:	Устройство стояков без установки сантехнического оборудования
Водоснабжение:	Разводка холодного и горячего водоснабжения от коридорного коллектора с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки сантехнического оборудования. *
Отопление:	Разводка отопления в местах общего пользования с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки отопительных приборов*
Вентиляция:	Приточно-вытяжная вентиляции квартиры с естественным побуждением
Электрика:	Разводка электричества по квартире не предусмотрена, без установки розеток, выключателей, осветительного оборудования и электроплит*
Слаботочные сети:	Разводка сетей телевидения и интернет с вводом в квартиру, без разводки по квартире
Примечания:	* после передачи ОДС все сети (водоснабжения, электрические и др.), идущие от общего стояка к квартире, от места установки индивидуальных приборов учета передаются в собственность Участника долевого строительства, который отвечает за их эксплуатацию с момента подписания акта приема-передачи, в т.ч. и одностороннего

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ 23АВ1025070 от 27.04.2021 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

_____/___/

Приложение №3
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5-__ от «__» __ 20__ года

**Форма уведомления (заявления)
об осуществлении платежа по Договору долевого участия третьим лицом**

Общество с ограниченной ответственностью
«Мебельщик»
Генеральному директору Дранцевой И.В.

Участника долевого строительства

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные,
адрес места регистрации и жительства)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о принятии исполнения обязательства от третьего лица

Между мною, _____, и
Обществом с ограниченной ответственностью «Мебельщик», «__» _____ 20__ г.,
заключен Договор долевого участия № _____.

Мною, в целях обеспечения обязательств по оплате цены Договора выдано поручение
_____ (кому, указываются полные данные лица, которому поручено осуществить платеж) на
осуществление за меня платежа в пользу ООО «МБЛ», в размере _____ рублей.

Настоящим уведомляю ООО «МБЛ» о том, что осуществление _____
(указывается кем) платежа за меня по Договору долевого участия № ____ от _____ г. является
исполнением моего поручения и осуществляется с моего согласия, в связи с чем прошу ООО
«МБЛ» платеж в размере _____ руб., осуществленный в пользу ООО «МБЛ»
_____ (указывается кем), принять к учету как осуществленный во
исполнение моих обязательств по указанному выше Договору долевого участия.

Одновременно прошу рассматривать настоящее Уведомление как доверенность, выданную
мною на имя _____, с правом осуществить за меня платеж по Договору
долевого участия № _____ от _____ г. в размере _____ руб.

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ 23AB1025070 от 27.04.2021 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

_____/___/

Приложение № 4
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5-__ от «__» __ 20__ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Стороны договорились, что в соответствии с разделом 4 настоящего Договора денежные средства в размере _____ руб. 00 коп. должны быть оплачены Участником долевого строительства в следующем порядке:

Дата платежа	Сумма платежа общая (руб.)	Сумма платежа на возмещение затрат на строительство перечисляется на расчетный счет № 40702810500000124830 (п. 4.2.1)	Сумма платежа на оплату услуг Застройщика перечисляется на расчетный счет № 40702810700000043876 (п. 4.2.2)
Не позднее 5 рабочих дней с даты гос. регистрации ДДУ			
До 01 __ 2024 года			

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ 23АВ1025070 от 27.04.2021 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

_____/ / /

Приложение № 5
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5-__ от «__» __ 20__ года

*Перечень работ и услуг по обслуживанию и эксплуатации общего имущества в
многоквартирном жилом доме литер 5*

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (МКД)		Условия выполнения работ, оказания услуг, периодичность	Тариф (Размер платы за 1 кв. м. общей площади помещений в месяц), руб.
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год	0,4
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год	0,22
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД	2 раза в год	0,4
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД	2 раза в год	0,72
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД	2 раза в год	0,72
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД	2 раза в год	0,72
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	2 раза в год	0,4
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	2 раза в год	0,4
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	2 раза в год	0,4
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД	2 раза в год	0,4
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	2 раза в год	0,4
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год	0,49
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу МКД	2 раза в год	0,38
Итого Раздел I			6,05

II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	по регламенту	0,95
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и насосов в МКД	по регламенту	3,49
3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в МКД	1 раз в год	3,36
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД	по регламенту	9,4
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в МКД	ежедневно круглосуточно	2,07
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в МКД	по договору	4,4
Итого Раздел II			23,67
III	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:		
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
	подметание лестничных площадок и маршей, коридоров и холлов	3 раза в неделю	7,1
	влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	
	влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц	0,5
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	ежемесячно	1,32	
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	постоянно	5,18
3	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, вывоза контейнерных площадок	постоянно	2,18
4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	в соответствии с требованиями пожарной безопасности	2,33
5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения	ежедневно	5,67
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания системы контроля и управления доступом, в том числе аварийное обслуживание	ежемесячно	6,7
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания оборудования систем видеонаблюдения в МКД	ежемесячно	5,61
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и обслуживания сплинкерного оборудования наружного полива зеленых насаждений	ежемесячно	2,7

9	Выполнение мероприятий по техническому обслуживанию инженерного оборудования, систем автоматизации, сигнализации котельной	ежемесячно по договору	7,59
Итого Раздел III			46,88
IV	Услуги управления:		
1	<ul style="list-style-type: none"> -организация расчетов: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы; -сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных; - взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД; -прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов, -прием собственников по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД; - сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета; - организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; - размещение информации на портале ГИС ЖКХ. 	ежемесячно	13,41
Всего			90,01

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ 23АВ1025070 от 27.04.2021 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

_____/___/

Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта:

Этажность:	14 (13+ подземный этаж)
Общая проектная площадь Объекта (в кв. м.):	11 744,02
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас. Кладка из керамзитобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Литер	5 (1Д)
Этаж:	1
Общая площадь ОДС (в кв. м)	—
Назначение:	Жилое
Вид:	Квартира
Количество предполагаемых комнат:	—
Условная площадь помещений ОДС:	Комната - кв.м.; Санузел – __ кв.м.; Терраса – ____ кв.м.; Кухня – кв.м; Прихожая – кв.м.,
Планировка:	Согласно схеме (Приложение № 1).
Внутриквартирная отделка:	Не предусмотрена
Перегородки внутри квартиры:	Межкомнатные перегородки не предусмотрены
Окна, балконные двери:	Стеклопакет однокамерный, профиль металлический
Входные двери:	Предусмотрены
Внутренние двери:	Не предусмотрены
Канализация:	Устройство стояков без установки сантехнического оборудования
Водоснабжение:	Разводка холодного и горячего водоснабжения от коридорного коллектора с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки сантехнического оборудования.*
Отопление:	Разводка отопления в местах общего пользования с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки отопительных приборов*
Вентиляция:	Приточно-вытяжная вентиляции квартиры с естественным побуждением
Электрика:	Разводка электричества по квартире не предусмотрена, без установки розеток, выключателей, осветительного оборудования и электроплит*
Слаботочные сети:	Разводка сетей телевидения и интернет с вводом в квартиру, без разводки по квартире
Примечания:	* после передачи ОДС все сети (водоснабжения, электрические и др.), идущие от общего стояка к квартире, от места установки индивидуальных приборов учета передаются в собственность Участника долевого строительства, который отвечает за их эксплуатацию с момента подписания акта приема-передачи, в т.ч. и одностороннего

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности 23 АВ 0367050
от 20.04.2020 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
_____/ФИО, инициалы/

_____/Шишкова Ю.В./
М.П.

Приложение №2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5- ___ от «___» _____ 202_ года

Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта:

Этажность:	14 (13+ подземный этаж)
Общая проектная площадь Объекта (в кв. м.):	11 744,02
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас. Кладка из керамзитобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Литер	5 (1Д)
Этаж:	2-11
Общая площадь ОДС (в кв. м)	_____
Назначение:	Жилое
Вид:	Квартира
Количество предполагаемых комнат:	_____
Площадь комнат:	----
Лоджия/балкон:	Имеется
Условная площадь помещений ОДС:	Комната - ___ кв.м.; Санузел – _____ кв.м.; балкон – _____ кв.м.; Кухня – _____ кв.м; Прихожая – _____ кв.м.,
Планировка	Согласно схеме (Приложение № 1).
Внутриквартирная отделка:	Не предусмотрена
Перегородки внутри квартиры:	Межкомнатные перегородки не предусмотрены
Окна, балконные двери:	Стеклопакет однокамерный, профиль металлопластиковый
Входные двери:	Предусмотрены
Внутренние двери:	Не предусмотрены
Канализация:	Устройство стояков без установки сантехнического оборудования
Водоснабжение:	Разводка холодного и горячего водоснабжения от коридорного коллектора с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки сантехнического оборудования. *
Отопление:	Разводка отопления в местах общего пользования с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки отопительных приборов*
Вентиляция:	Приточно-вытяжная вентиляции квартиры с естественным побуждением
Электрика:	Разводка электричества по квартире не предусмотрена, без установки розеток, выключателей, осветительного оборудования и электроплит*
Слаботочные сети:	Разводка сетей телевидения и интернет с вводом в квартиру, без разводки по квартире
Примечания:	* после передачи ОДС все сети (водоснабжения, электрические и др.), идущие от общего стояка к квартире, от места установки индивидуальных приборов учета передаются в собственность Участника долевого строительства, который отвечает за их эксплуатацию с момента подписания акта приема-передачи, в т.ч. и одностороннего

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности 23 АВ 0367050
от 20.04.2020 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ФИО, инициалы/

_____/Шишкова Ю.В./

м.п.

Приложение №2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
№ 5- ___ от «___» _____ 202_ года

Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта:

Этажность:	14 (13+ подземный этаж)
Общая проектная площадь Объекта (в кв. м.):	11 744,02
Материал наружных стен и каркаса	Монолитный железобетонный каркас. Кладка из керамзитобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	8 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Литер	5 (1Д)
Этаж:	12, 13
Общая площадь ОДС (в кв. м)	___
Назначение:	Жилое
Вид:	Квартира
Количество предполагаемых комнат:	___
Условная площадь помещений ОДС:	Комнаты - ___ кв.м; Санузел – ___ кв.м.; балкон – ___ кв.м.; Кухня – ___ кв.м; Прихожая – ___ кв.м.,
Планировка:	Согласно схеме (Приложение № 1).
Внутриквартирная отделка:	Не предусмотрена
Перегородки внутри квартиры:	Межкомнатные перегородки не предусмотрены
Окна, балконные двери:	Стеклопакет однокамерный, профиль металлопластиковый
Входные двери:	Предусмотрены
Внутренние двери:	Не предусмотрены
Канализация:	Устройство стояков без установки сантехнического оборудования
Водоснабжение:	Разводка холодного и горячего водоснабжения от коридорного коллектора с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки сантехнического оборудования*
Отопление:	Разводка отопления в местах общего пользования с вводом в квартиру, без разводки по квартире и без установки отопительных приборов*
Вентиляция:	Приточно-вытяжная вентиляции квартиры с принудительным побуждением
Электрика:	Разводка электричества по квартире не предусмотрена, без установки розеток, выключателей, осветительного оборудования и электроплит*
Слаботочные сети:	Разводка сетей телевидения и интернет с вводом в квартиру, без разводки по квартире
Примечания:	* после передачи ОДС все сети (водоснабжения, электрические и др.), идущие от общего стояка к квартире, от места установки индивидуальных приборов учета передаются в собственность Участника долевого строительства, который отвечает за их эксплуатацию с момента подписания акта приема-передачи, в т.ч. и одностороннего

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности 23 АВ 0367050
от 20.04.2020 г.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ФИО, инициалы/

_____/Шишкова Ю.В./

м.п.