

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### участия в долевом строительстве

г-к Анапа, Краснодарский край

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит» (ООО «Новый Лазурит»), в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

или Юридическое лицо \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

**1.1. «Застройщик»** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.2. «Земельный участок»** - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Жилого дома, входящего в состав Жилого комплекса, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, кадастровый номер земельного участка 23:37:1006000:89, площадь 64 188 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - среднеэтажное многоквартирное жилищное строительство, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.09.2019 сделана запись о регистрации за № 23:37:1006000:89-23/026/2019-559.

**1.3. «Жилой комплекс»** - комплекс зданий - многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, предусмотренных Разрешением на строительство.

Рекламное наименование комплекса: **Жилой комплекс «Резиденция Анаполис».**

Строительный адрес Жилого комплекса: РФ, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150.

Описание и характеристики Жилого комплекса приведены в Проектной декларации.

**1.4. «Жилой дом»** - «8-ми этажный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями Тип 2.3.» № 24 в составе Жилого комплекса, в состав которого входит Квартира, расположенный по строительному адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, имеющий в соответствии с проектной документацией вид: многоквартирный дом, назначение: жилое, этажность: количество этажей (шт.): 9, количество подземных этажей (шт.) (Цокольных): 1, общая площадь: 2074,5 кв.м, материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: А++, класс сейсмостойкости: 8 баллов.

**1.5. «Разрешение на строительство»** - распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство Жилого дома, выдан Застройщику Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа «15» августа 2016 № 23-301000-910-2016.

**1.6. «Участник долевого строительства»** - гражданин или юридическое лицо, вносящее Застройщику на условиях настоящего Договора денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на основании настоящего договора участия в долевом строительстве.

**1.7. «Объект долевого строительства»** – жилое помещение (Квартира), общее имущество Жилого дома, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства, указанные в Проектной декларации, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.8. «Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома»** - распорядительный документ органа

местного самоуправления, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.9. «Квартира»** – жилое помещение в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в сроки, установленные настоящим Договором. План Квартиры и ее расположение на плане этажа Жилого дома указаны в Приложении №1 «План этажа» и Приложении № 2 «План Квартиры в соответствии с проектной документацией» к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**1.10. «Общая приведенная площадь Квартиры»** - площадь Квартиры, определенная при заключении настоящего Договора на основании проектной документации, как сумма площадей всех входящих в состав Квартиры помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования и площади балконов. При этом площадь балконов рассчитывается с применением коэффициента - 0,3. Общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами в целях определения цены Договора.

**1.11. «Общая площадь Квартиры»** - площадь Квартиры, определенная в соответствии с п.5. ст. 15 Жилищного кодекса РФ, после окончания строительства Жилого дома как сумма площадей всех входящих в состав Квартиры помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов. Общая площадь Квартиры указывается в выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на Квартиру).

**1.12. «Фактическая площадь Квартиры»** – площадь Квартиры, определенная по окончании строительства Жилого дома по результатам первичной технической инвентаризации Квартиры органом технической инвентаризации, как сумма площадей всех входящих в состав Квартиры помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования и площади балконов, рассчитанная с коэффициентом 0,3.

**1.13. «Проектная декларация»** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

**1.14. «Проектная документация»** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объектов капитального строительства Жилого комплекса.

**1.15. «Федеральный закон № 214-ФЗ»** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

**1.16.** Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** В соответствии с настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, и/или с привлечением заемных средств построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства определенный настоящим Договором Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить установленную Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства в **[общую долевую, общую совместную]** собственность.

**2.2.** Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, имеет следующие **проектные** характеристики:

Жилой дом	Этаж	Строительный номер (условный номер в соответствии с Проектной декларацией) Квартиры	Кол-во комнат	Жилая площадь, кв.м	Площадь вспомогательных помещений, кв.м	Площадь балконов, кв.м.	Площадь балконов, кв.м. (с коэффициентом 0,3)	Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м. (включая площадь балконов с коэффициентом 0,3)

Проектные характеристики Квартиры, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными и будут окончательно определены Застройщиком после получения данных по результатам первичной технической инвентаризации Жилого дома органом технической инвентаризации и Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**2.3.** Квартира передается Участнику долевого строительства в техническом состоянии, указанном в Приложении №3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**2.4. Срок передачи** Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **«30» июня 2025 года.** Стороны предусматривают право Застройщика на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

**2.5.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**2.6.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право собственности на долю в общем имуществе Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**2.7.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с Проектной декларацией, со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, информацией и документами о Застройщике, Проектной документацией на строительство Жилого комплекса. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием Проектной документации и Проектной декларации.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**3.1. Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**3.2.** Цена Договора определяется путем произведения Общей приведенной площади Квартиры, определенной в соответствии с п. 1.10. настоящего Договора, на стоимость одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры является окончательной и неизменной в течение всего срока действия настоящего Договора.

**3.3.** Цена Договора, указанная в п. 3.2 Договора, не является окончательной и может быть изменена в связи с изменением фактической площади Квартиры (с учетом площадей балконов с коэффициентом 0,3), определенной по результатам обмеров Квартиры органом технической инвентаризации после окончания строительства Жилого дома. Окончательная цена Договора определяется в порядке, предусмотренном п.п. 3.7., 3.8., 3.9. настоящего Договора, после обмеров Квартиры органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Квартиры.

**3.4.** Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в сроки, установленные Приложением № 4 к настоящему Договору.

**3.5.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555

55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит» (ООО «Новый Лазурит»).

**3.5.1.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счетах эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачиваются.

**3.5.2.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договора счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**3.5.3.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден о необходимости оплаты Цены Договора НЕ РАНЕЕ даты государственной регистрации настоящего Договора.

**3.5.4.** В случае возложения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора полностью или в части на третье лицо в графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Оплата по договору \_\_\_\_\_ (указываются реквизиты настоящего Договора) за \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Участника долевого строительства)». При отсутствии такого указания в графе «назначение платежа» платежного поручения, эскроу-агент вправе не зачислять полученные от третьего лица денежные средства в счет погашения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора.

**3.6.** Оплата цены Договора может осуществляться Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

**3.7.** В случае если Фактическая площадь Квартиры превысит Общую приведенную площадь Квартиры, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

В этом случае оплата разницы в цене Договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения им счета и сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче в порядке, предусмотренном п. 4.1.3. настоящего Договора с требованием о доплате (с приложением копии документа, содержащего данные о фактической площади Квартиры), путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в сообщении.

**3.8.** В случае если Фактическая площадь Квартиры, окажется меньше Общей приведенной площади Квартиры, Застройщик обязуется заключить с Участником долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также осуществить его государственную регистрацию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Возврат разницы в цене Договора, рассчитанной исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора производится эскроу-агентом по заявлению Участника долевого строительства, а также на основании зарегистрированного в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации дополнительного соглашения к настоящему Договору путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, поданном эскроу-агенту в письменном виде.

**3.9.** Стороны согласовали, что обязательства Сторон, указанные в п. 3.7., п. 3.8. Договора, возникают исключительно в случае выявления по результатам первичной технической инвентаризации Квартиры разницы между Общей приведенной площадью и Фактической площадью Квартиры более чем на **5%(пять процентов)** в сторону увеличения или уменьшения.

**3.10.** Общая площадь Квартиры, которая будет указана в выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, определяется согласно п. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), устанавливающего, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В связи с вышеуказанным Стороны взаимно согласовали, что разница в значениях между Общей приведенной площадью Квартиры и Общей площадью Квартиры, указываемой в выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними образовавшейся

за счет исключения площадей балконов, не влечет за собой изменения Цены настоящего Договора.

**3.11.** В Цену Договора НЕ включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

- убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Совместно с Участником долевого строительства или его представителем представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые со стороны Застройщика для регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать и подать заявление о государственной регистрации настоящего Договора.

**4.1.2.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией в установленном порядке и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок, предусмотренный п.2.4. настоящего Договора.

**4.1.3.** Сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, путем направления письменного сообщения не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного в п. 2.4. настоящего Договора, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В указанном сообщении также должна содержаться информация об Общей площади Квартиры, определенной в соответствии с п.1.11. настоящего Договора, а также Фактической площади Квартиры (с учетом площадей балконов с коэффициентом 0,3), определенной по результатам обмеров Квартиры органом технической инвентаризации после окончания строительства Жилого дома, в целях исполнения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.7. настоящего Договора.

**4.1.4.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема – передачи объекта долевого строительства не позднее срока передачи, указанного в п. 2.4. Договора, в порядке, предусмотренном статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В соответствии со ст. 328 Гражданского кодекса РФ, обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (в том числе указанным в п. 3.7. Договора).

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора (с учетом п.3.7. Договора), Застройщик вправе задержать передачу Объекта долевого строительства до устранения Участником долевого строительства указанных нарушений.

**4.1.5.** В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.4. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Руководствуясь ч. 2 ст. 438 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что не получение Застройщиком письменных возражений Участника долевого строительства в течение месяца с момента получения Участником долевого строительства предложения об изменении Договора, означает согласие Участника долевого строительства с новыми сроками окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**4.1.6.** В случаях если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства; или Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки

Объекта долевого строительства в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней.

**4.1.7.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

**4.1.8.** Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства 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»).

#### **4.2. Застройщик вправе:**

**4.2.1.** Вносить изменения и дополнения в Проектную декларацию и Проектную документацию. О факте внесения изменений в Проектную документацию, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

**4.2.2.** По истечении 15 (пятнадцати) календарных дней после истечения срока приемки Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ). При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается немотивированное не подписание Акта приема - передачи Объекта долевого строительства, в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного документа.

**4.2.3.** Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **5.1. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.1.1.** Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены Договора в порядке, согласованном в статье 3 настоящего Договора.

**5.1.2.** Принять Объект долевого строительства по Акту приема – передачи объекта долевого строительства, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора.

**5.1.3.** В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, подписать и подать заявление о государственной регистрации настоящего Договора.

**5.1.4.** До оформления права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

**5.1.5.** Вносить плату за Квартиру и коммунальные услуги, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Плата за Квартиру и коммунальные услуги вносится на счет управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Жилым домом.

**5.1.6.** Нести все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и другие расходы.

**5.1.7.** Незамедлительно уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, банковских и других реквизитов и других обстоятельствах и фактах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия, а все действия, совершенные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре реквизитам или измененным реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства, считаются совершенными Застройщиком надлежащим образом.

**5.1.8.** В срок не более 2 (Двух) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства произвести все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** В случаях, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства; или Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в абз.1 п. 5.2.1. требование об устранении недостатков:

- подписывается Участником долевого строительства лично или представителем, надлежаще уполномоченным нотариальной доверенностью;
- направляется Застройщику в письменном виде по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

## **6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.2.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по настоящему Договору указан в п. 2.4. настоящего Договора.

**6.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, направленного Участнику долевого строительства в порядке п. 4.1.3. настоящего Договора, выполнить все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.7 настоящего Договора, а также подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

**6.4.** В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.2. настоящего Договора.

**6.5.** Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от № 214-ФЗ.

**6.6.** Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого

строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

**7.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**7.4.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок на внутреннюю отделку Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 3, составляет 6 (Шесть) месяцев. Указанные в настоящем пункте гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

**7.5.** В случае обнаружения недостатков Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию выписки из единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого строительства, копию настоящего Договора, копию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования. Срок устранения недостатков Застройщиком составляет не более 45 (Сорока пяти) рабочих дней. Требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, направляется Застройщику в пределах гарантийного срока с соблюдением требований, указанных в п. 5.2.1. Договора.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**8.2.** В случае нарушения установленного в Приложении № 4 к настоящему Договору срока(ов) оплаты цены Договора 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 календарный день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый календарный день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**8.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в



размере 3% (трех) процентов от цены настоящего Договора.

**8.5.** Стороны договорились, что нарушение условий Договора, если такое нарушение вызвано действиями (бездействиями) со стороны государственных органов или органов местного самоуправления, в том числе из-за изменения процедуры строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию, не является просрочкой (виной Застройщика).

**8.6.** Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, при наличии вины, установленной в судебном порядке.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

**9.2.** Настоящий Договор, может быть расторгнут Сторонами в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ.

**9.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

**9.4.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной п.4.1.7 настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.
- в иных случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

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

- просрочки оплаты цены Договора в течение более чем два месяца - если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.
- нарушения срока оплаты цены Договора более чем 3 (три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем оплаты денежных средств в предусмотренный Договором период, по графику платежей.

**9.6.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора 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 участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

**9.7.** В случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора производится в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора, либо, в случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика. Расходы по регистрации уступки прав требования несут Участник долевого строительства и (или) Новый участник долевого строительства.

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

**10.3.** Уступка Участником долевого строительства своих прав, вытекающих из Договора, а равно перевод долга по настоящему Договору возможны исключительно при условии предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку или перевода долга. Письменное согласие Застройщика может быть выражено как путем подписания трехстороннего договора, содержащего уступку и/или перевод долга, так и в виде отдельного документа, подписанного Застройщиком с проставлением оттиска печати Застройщика.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, 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.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: 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; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, в том числе принятие или изменение актов органов государственного управления, запрещающие действия (решения, постановления) органов государственной власти и местного самоуправления, в том числе о приостановлении строительно-монтажных работ на территории муниципального образования город-курорт Анапа, а также иные действия или бездействие органов власти и управления, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств Сторон по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

**11.5.** Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 11.2. настоящего Договора, не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента наступления указанных в п. 11.2. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств, характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

**11.6.** Застройщику предоставляется право такого извещения Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации в сети Интернет на сайте Застройщика [www.anapolisdom.ru](http://www.anapolisdom.ru).

**11.7.** Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

## **12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**12.1.** В соответствии с Разрешением на строительство, строительство Жилого комплекса будет осуществляться в несколько этапов, при этом, строительство Жилого дома по настоящему Договору относится к 35-му этапу строительства.

**12.2.** После ввода в эксплуатацию Жилого дома и передачи Квартиры в составе Жилого дома в собственность Участника долевого строительства, последнему переходит доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок в размере, пропорционально общей площади, принадлежащей ему на праве собственности Квартиры.

По окончании всех этапов строительства Жилого комплекса и государственной регистрации права собственности на все помещения Жилых домов в составе Жилого комплекса, весь Земельный участок площадью 64 188 кв. м., а также все иные объекты общего имущества в составе Объекта долевого строительства, перечисленные в проектной декларации, поступят в общую долевую собственность собственников помещений жилых домов в составе Жилого комплекса.

**12.3.** На период строительства объектов, относящихся к последующим этапам строительства Жилого комплекса, Стороны настоящего Договора пришли к соглашению об определении порядка пользования Земельным участком, а именно: Участники долевого строительства Жилого дома на период строительства объектов, относящихся к последующим этапам строительства Жилого комплекса, пользуются частью Земельного участка, необходимой для эксплуатации расположенного на нем и введенного в эксплуатацию Жилого дома. После ввода в эксплуатацию каждого объекта, относящегося к последующему этапу строительства Жилого комплекса границы пользования Земельным участком собственниками помещений в составе Жилого дома, увеличиваются на площадь пользования Земельным участком Участниками долевого строительства соответствующего этапа строительства Жилого комплекса. При этом внутренние границы между частями Земельного участка, перешедшими в пользование в связи с вводом объектов, относящихся к последующим этапам строительства Жилого комплекса, не устанавливаются.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**13.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**13.2.** Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**13.3.** В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

**13.4.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

Письмо, содержащее претензионные требования, должно иметь наименование «Претензия» и быть подписано уполномоченным лицом. Письма, не имеющие указанного наименования, не рассматриваются Застройщиком в качестве претензии.

По соглашению Сторон при не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту исполнения настоящего Договора.

**13.5.** Местом исполнения настоящего Договора является село Варваровка Анапского района Краснодарского края.

**13.6.** После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

**13.7.** При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

**13.7.1.** Земельный участок в силу ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» находится в залоге у ПАО Сбербанк на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, дополнительного соглашения от 08.02.2023 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, дополнительного соглашения от 14.02.2023 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 17.02.2023 № 23:37:1006000:89-23/228/2023-1827.

**13.7.2.** Жилой дом зарегистрирован в качестве Объекта незавершенного строительства, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 07.12.2022 № 23:37:1006000:13485-23/228/2022-1 и находится в залоге у ПАО Сбербанк на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, дополнительного соглашения от 08.02.2023 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, дополнительного соглашения от 14.02.2023 к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 02.02.2023 № 520B00ANN, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 17.02.2023 № 23:37:1006000:13485-23/228/2023-2.

**13.7.3.** Земельный участок и Объект незавершенного строительства, указанный в п. 13.7.2. настоящего Договора, не передаются в залог Участнику долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством эскроу счета в рамках Федерального закона № 214-ФЗ.

**13.7.4.** После завершения строительства Жилого дома и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, на Земельном участке будет продолжаться строительство жилых домов, а также иных объектов общего имущества, предусмотренных Проектной декларацией и иных зданий, строений и сооружений согласно Проектной документации на строительство Жилого комплекса. Настоящим, Участник долевого строительства не возражает против дальнейшей застройки Земельного участка.

**13.7.5.** В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. № 152-ФЗ «О

персональных данных» (с изменениями), Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно: для заключения настоящего Договора, для заключения дополнительных соглашений, соглашения о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность Объекта долевого строительства, для ведения реестров и различных видов отчетных форм и пр.

**13.7.6.** В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, Участник долевого строительства дает свое согласие:

- на залог земельного участка в пользу ПАО Сбербанк;
- на раздел, объединение, перераспределение (далее – Преобразование) Земельного участка на условиях, определяемых Застройщиком, с характеристиками, указанными в межевых планах образуемых земельных участков при Преобразовании, постановку на учет вновь образованных в результате Преобразования, земельных участков, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его Преобразованием, государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные в результате Преобразования земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права собственности Участника долевого строительства на земельные участки, образованные в результате Преобразования, на внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о снятии ограничений (обременений), в том числе на обособленный земельный участок, на территории которого осуществляется строительство Жилого дома;
- на заключение с Застройщиком дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Земельного участка (предмета залога), в связи с его Преобразованием, в порядке и на условиях, предусмотренных соглашением, на любые последующие Преобразования земельных участков, образованных в результате Преобразования Земельного участка, требуемые для целей формирования земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется с его участием доленое строительство Жилого дома;
- на последующий залог Земельного участка и земельных участков, образованных в результате Преобразования Земельного участка.

**13.8.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**13.9.** Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все сообщения и уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 14 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления, сообщения, претензии, предусмотренные настоящим Договором, направленные Застройщиком, считаются полученными Участником долевого строительства по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления почтового отправления Застройщиком по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, в том числе и в случае, если оператором почтовой связи любое из указанных отправлений будет возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или с сообщением об истечении срока хранения почтового отправления органами почтовой связи.

В таком случае, по истечении указанного в настоящем пункте пятнадцатидневного срока, начинается течение сроков, в которые Участник долевого строительства обязан совершить соответствующие действия, предусмотренные настоящим Договором.

**13.10.** В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в статье 14 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**13.11.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

**Приложение №1.** Поэтажный план этажа.

**Приложение № 2.** План Квартиры в соответствии с проектной документацией.

**Приложение №3.** Техническое состояние Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства.

**Приложение №4.** График платежей.

**Приложение № 5.** Сведения, подлежащие отражению в договоре счета эскроу, заключаемого в

целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

**13.12.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один – для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит»</b> <b>ОГРН 1112315010697</b> <b>ИНН 2315168410</b> <b>КПП 773101001</b> <b>Адрес местонахождения:</b> 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комната 40 <b>Адрес для корреспонденции:</b> 121353, Москва, а/я № 9 для ООО «Новый Лазурит» <b>Юридический адрес:</b> 121353, г. Москва, ул. Беловежская, д.4, комната 40 <b>Расч. счет</b> 40702810430000056608 <b>Банк:</b> КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК <b>Корр. счет</b> 30101810100000000602 <b>БИК</b> 040349602</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p><b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b> Гражданин РФ _____, _____ - года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, Адрес электронной почты: _____, Телефон: _____</p> <p><b>Почтовый адрес Участника долевого строительства для направления Застройщиком уведомлений (в том числе, о готовности Объекта долевого строительства к передаче):</b> _____ _____</p> <p>_____ _____</p> <p>(ФИО Участника долевого строительства полностью, подпись)</p>
---	--

**Поэтажный план этажа с обозначением Квартиры**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «Новый Лазурит»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(ФИО Участника долевого строительства  
полностью, подпись)

**План Квартиры в соответствии с проектной документацией**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО «Новый Лазурит»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(ФИО Участника долевого строительства  
полностью, подпись)

**Техническое состояние Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «Новый Лазурит»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_  
(ФИО Участника долевого строительства  
полностью, подпись)



**График платежей**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., (НДС не облагается) согласно следующему графику:

<b>Номер платежа п/п</b>	<b>Платеж</b>	<b>Срок платежа</b>
<b>1</b>	Сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается)	В течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора
<b>2</b>	Сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается)	Не позднее «__» _____ 201__ года

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «Новый Лазурит»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(ФИО Участника долевого строительства  
полностью, подпись)

**Сведения, подлежащие отражению в договоре счета эскроу, заключаемого в целях осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве**

№ п/п		
1	ФИО депонента (участника долевого строительства)	
2	полное наименование бенефициара (застройщика)	Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит»
3	сокращенное наименование бенефициара (застройщика)	ООО «Новый Лазурит»
4	ИНН бенефициара (застройщика)	2315168410
5	депонируемая сумма по договору счета эскроу (цена договора участия в долевом строительстве)	_____ (_____) рублей ____ копеек
6	срок условного депонирования по договору счета эскроу	6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанной в проектной документации
7	кадастровый номер земельного участка	23:37:1006000:89
8	строительный адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Анапский, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, корп. 24
9	разрешение на строительство	от 15.08.2016 № 23-301000-910-2016
10	наименование объекта	4.35. 35 этап строительства «8-ми этажный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями Тип 2.3.» № 24

Подписи сторон:

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b> ООО «Новый Лазурит»</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>М.П.</p>	<p><b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b></p> <p>_____</p> <p>(ФИО Участника долевого строительства полностью, подпись)</p>
--	--