

**Форма договора является типовой. Текст в скобках [ ] означает положения, которые должны быть уточнены/удалены в финальной версии договора**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

г.-к. Анапа, Краснодарский край

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит» (ООО «Новый Лазурит»)**, в лице Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива плюс» (ООО «Перспектива Плюс») - Управляющей организации ООО «Новый Лазурит», в лице \_\_\_\_\_, действующего \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

[**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_,

или **Юридическое лицо** \_\_\_\_\_], именуемый 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 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 на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества от 15.08.2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.11.2011г. сделана запись о регистрации за № 23-23-26/185/2011-257.

**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»** - многоквартирный жилой дом № \_\_\_\_\_ в составе Жилого комплекса, в состав которого входит Квартира, расположенный по строительному адресу:

**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 2016г. №23-301000-910-2016, срок действия - до «10» апреля 2021г.

**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 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью. Границы Квартиры выделены цветом на поэтажном плане, являющемся Приложением №1 к Договору.

**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»** – документ, включающий информацию о Застройщике и проекте строительства (Жилом комплексе), размещенный в сети «Интернет» на сайте: [www.anapolisdom.ru](http://www.anapolisdom.ru)  
**«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.

**1.14. «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 / 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.

**1.15.** 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 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 принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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

Жилой дом	Этаж	номер Квартиры	Количество комнат	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 №2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**2.4. Предполагаемый срок завершения** строительства Жилого дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – не позднее \_\_\_\_ квартала \_\_\_\_ года.

**Срок передачи** Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**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, а также информацией о страховой организации и условиях страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору. 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. Цена Договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

При этом под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика (далее – «Вознаграждение»), понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически потраченными на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»). Размер Вознаграждения определяется на дату окончания строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**3.1.1.** Стороны устанавливают, что сумма Возмещения по Договору составляет 70 % (Семьдесят процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.2. Договора. Сумма Возмещения НДС не облагается.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Возмещения, используются Застройщиком в соответствии с положениями Закона №214-ФЗ.

**3.1.2.** Сумма Вознаграждения Застройщика по настоящему Договору составляет 30% (Тридцать процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.2. Договора. Сумма Вознаграждения НДС не облагается.

В случае, если сумма Возмещения превысит фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (далее – «Экономия») остается у Застройщика. Сумма Экономии НДС не облагается.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Вознаграждения, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

В случае, если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, Вознаграждение Застройщика уменьшается на сумму такого превышения.

**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. 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. настоящего Договора, после обмеров Квартиры органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Квартиры.

**3.4.** Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в порядке и сроки, установленные Приложением № 3 к настоящему Договору.

**3.5.** Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по банковским реквизитам Застройщика, указанным в статье 15 настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления соответствующих денежных средств (части денежных средств), предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме, на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: оплата по Договору участия в долевом строительстве, его номер и дата.

**3.5.1.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден о необходимости оплаты Цены Договора НЕ РАНЕЕ даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения условий настоящего пункта Застройщик вправе возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, оплаченные им до даты государственной регистрации Договора во избежание штрафных санкций, установленных законодательством РФ или внести такие средства в депозит нотариуса, взыскав с Участника долевого строительства расходы, связанные с указанными действиями по возврату.

**3.5.2.** 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, Застройщик вправе не зачесть 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 и иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации, но с предварительного письменного согласия Застройщика.

**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 вернуть Участнику долевого строительства разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

Возврат разницы в цене Договора производится Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам, сообщенным

Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, поданном Застройщику в письменном виде при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. На сумму возврата не подлежат начислению проценты, неустойки, штрафы.

**3.9.** Стороны согласовали, что обязательства Сторон, указанные в п.3.7., 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 3 % 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), устанавливающим, 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;
- расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника долевого строительства в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

#### **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.** Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые в соответствии с законом со стороны Застройщика для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**4.1.6.** Использовать денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

**4.1.7.** 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.

**4.1.8.** 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.

**4.1.9.** 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.

**4.1.10.** 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 30 (Тридцати) 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.** Вправе однократно перенести срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренные п.2.4. настоящего Договора, не более чем на 3 (Три) месяца без наступления соответствующей ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О переносе срока ввода в эксплуатацию Жилого дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства, путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

**4.2.4.** 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.п.3.7., 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 № 2, составляет 2 (Два) года. 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 № 3 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.4.1.8. 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 Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.9.6. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства, взыскав с Участника долевого строительства суммы средств связанные с указанными действиями по возврату.

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

**10.1.** Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо, в случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**11.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге Земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Квартира и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**11.2.** Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предъявляемым к такой страховой организацией Федеральным законом № 214-ФЗ.

Сведения о страховой организации содержатся в Проектной декларации, указанной в п.1.13. настоящего Договора.

**11.3.** Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору за свой счет до государственной регистрации настоящего Договора.

**11.4.** До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о страховой организации, осуществляющей страхование (далее – «Страховщик»), условиях страхования, определенными в правилах страхования, принятых и утвержденных Страховщиком.

**11.5.** Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.

**11.6.** Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решение суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона №214-ФЗ;

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

**11.7.** Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**12.1.** 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.

**12.2.** 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.

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

**12.4.** 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.

**12.5.** Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.2. настоящего Договора, не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента наступления указанных в пункте 12.2. 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.

**12.6.** Застройщику предоставляется право такого извещения Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации в сети Интернет на сайте Застройщика \_\_\_\_\_.

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

### **13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**13.1.** В соответствии с Разрешением на строительство, строительство Жилого комплекса будет осуществляться в несколько этапов, при этом, строительство Жилого дома по настоящему Договору относится к [\_\_\_\_\_] -ому этапу строительства.

**13.2.** 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 \_\_\_\_\_ 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.

**13.3.** 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.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

**14.3.** 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.

**14.4.** 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.

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

**14.6.** 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.

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

– Земельный участок находится в залоге у ПАО «Промсвязьбанк» на основании договора ипотеки № \_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_2018 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. От ПАО «Промсвязьбанк» получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с [частью 2 статьи 15](#) Федерального закона № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на Объект долевого строительства в случае, предусмотренном [частью 8](#) статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ.

-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.

- 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.

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

- на раздел, объединение, перераспределение (далее – Преобразование) Земельного участка на условиях, определяемых Застройщиком, с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах 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 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.

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

**14.9.** 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 15 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.

**14.10.** В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в статье 15 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.

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

**Приложение №1.** поэтажный план этажа с обозначением Квартиры.

**Приложение №2.** Техническое состояние Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства.

**Приложение №3.** График платежей.

**14.12.** 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.

## 15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Новый Лазурит»</b>  <b>ОГРН 1112315010697</b> <b>ИНН 2315168410</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 «Перспектива Плюс»  <b>Расч. счет</b> <b>Корр. счет</b> <b>Банк</b> <b>БИК</b>  <b>Поверенный ООО «Новый Лазурит», действующий на основании доверенности</b>  _____/Э.В. Жучков/ м.п.	<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: _____, индекс. _____  Индекс: <b>Почтовый адрес Участника долевого строительства для направления Застройщиком уведомлений (в том числе, о готовности Объекта долевого строительства к передаче):</b>
---	---

	(ФИО Участника долевого строительства полностью, подпись)
--	--

**Поэтажный план этажа с обозначением Квартиры**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Поверенный ООО «Новый Лазурит»,**  
действующий на основании доверенности

\_\_\_\_\_/Э.В. Жучков/  
м.п.

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

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



[для квартир с выполнением внутренней отделки]

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

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- входная дверь металлическая с замком, с глазком, с номером квартиры;
- дверной звонок;
- домофон;
- оконное остекление с применением двухкамерных стеклопакетов;
- межкомнатные перегородки с межкомнатными дверями;
- отделка помещений:
  - комнаты: потолок – натяжной (цвет белый), стены - покрашены (цвет белый), полы – ламинат;
  - кухня: потолок – натяжной (цвет белый), стены – покрашены (цвет белый), полы – ламинат;
  - санузлы: потолок – натяжной (цвет белый), стены - плитка, полы – плитка, сантехническое оборудование установлено в полном объеме в соответствии с проектом (ванна, унитаз, раковина, смесители);
  - коридор: потолок – натяжной (цвет белый), стены – покрашены (цвет белый), полы – ламинат;
  - балкон: пол – плитка;
  - инженерные системы:
    - стояки холодного, горячего водоснабжения и канализации с горизонтальной разводкой до места водопотребления в соответствии с проектной документацией, установкой счетчика холодной и горячей воды на отводе в квартиру;
    - система отопления - в соответствии с проектной документацией;
    - естественная вытяжная вентиляции из кухни, санузлов (для двух последних этажей принудительная вентиляция с установкой вытяжного вентилятора);
    - сеть электроснабжения с установкой вводного автомата и счетчика в поэтажном распределительном щите, с разводкой по квартире, включая подводку к светильникам (без светильников), к розеткам (с розетками), к выключателям (с выключателями) в соответствии с проектной документацией.

Вопросы телефонизации, радиофикации и интернета Участник долевого строительства решает самостоятельно.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с техническим состоянием Объекта долевого строительства.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**Поверенный ООО «Новый Лазурит»,**  
действующий на основании доверенности

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

\_\_\_\_\_/Э.В. Жучков/  
м.п.

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

**График платежей**

Краснодарский край, г.-к. Анапа

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.

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

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

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>                      Общество с ограниченной ответственностью                      «Новый Лазурит»</p> <p><b>ОГРН</b> 1112315010697  <b>ИНН</b> 2315168410  <b>Адрес местонахождения:</b> 121353, г. Москва,                      ул. Беловежская, д.4, комната 40.</p> <p><b>Адрес для корреспонденции:</b> 121353,                      Москва, а/я № 9 для ООО «Перспектива                      Плюс»</p> <p><b>Расч. счет</b>  <b>Корр. счет</b>  <b>Банк</b>  <b>БИК</b></p> <p><b>Поверенный</b> ООО «Новый Лазурит»,                      действующий на основании доверенности</p> <p>_____/Э.В. Жучков/                      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:                      _____.</p> <p><b>Индекс:</b>                      Почтовый адрес Участника долевого                      строительства для направления Застройщиком                      уведомлений (в том числе, о готовности                      Объекта долевого строительства к передаче):</p> <p>_____, _____                      (ФИО Участника долевого строительства                      полностью, подпись)</p>
---	---