

**ДОГОВОР № А1 - \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Сочи

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройуниверсал»**, в лице генерального директора Завалишина Алексея Викторовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин (ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_**, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем(а) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ

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

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью «Стройуниверсал»**, ИНН 7730716632, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 23:49:0126001:1250, расположенным по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, в районе Мамайского перевала, принявшее на себя обязательства в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства (Квартиру) участнику долевого строительства. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве).

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, принявшее на себя обязательства уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства (Квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. **Многokвартирный дом** - 3-этажный жилой дом (**Блок А1**) 2-х секционный на **30** квартир, общей площадью – 2892,1 кв.м.; материал наружных стен – блок Т19, с последующим наружным утеплением и декоративной отделкой, витражи из алюминиевого металлического профиля с остеклением однокамерным стеклопакетом; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В (высокий); сейсмостойкость – 8 баллов, строительство которого осуществляет Застройщик на принадлежащем ему земельном участке в составе Жилого комплекса «Лазурный берег 2» (далее – Многоквартирный дом).

Место расположения Многоквартирного дома в составе Жилого комплекса «Лазурный берег 2» указано в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. **Квартира** - объект долевого строительства - жилое помещение свободной планировки с условным номером, с составом условно обозначенных на плане жилых и нежилых (вспомогательных) помещений (без межкомнатных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ, расположенная на соответствующем этаже в соответствующей секции Многоквартирного дома, а также доля в праве на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади Квартиры. Квартира подлежит передаче в собственность Участника долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, одновременно у Участника долевого строительства возникает доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме (далее - Квартира).

Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома.

Почтовый адрес будет присвоен Многоквартирному дому после его ввода в эксплуатацию.

**Место расположения Квартиры и ее характеристики**, условная планировка и ее технические характеристики определены в настоящем договоре, в Плате создаваемого объекта в соответствии с проектной документацией и отражены в Приложении № 2 «Поэтажный план Многоквартирного дома с указанием расположения Квартиры на этаже» и Приложение №3 «Техническое состояние Квартиры на момент передачи Участнику долевого строительства долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены в соответствии с проектной документацией.

1.5. **Расчетная площадь Квартиры** - общая приведенная площадь Квартиры, определяемая на основании проектной документации как сумма площадей всех условно обозначенных частей Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования, и не отапливаемых помещений балконов и/или террас, с применением к последним понижающего коэффициента – 0,3. Расчетная площадь Квартиры применяется Сторонами Договора в целях определения Цены Договора, указанного в пункте 3.1. настоящего договора (далее - Расчетная площадь Квартиры).

**Общая площадь Квартиры** - сумма площадей всех условно обозначенных частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов и/или террас, определена на основании проектной документации (далее – Общая площадь Квартиры).

**Фактическая (строительная) площадь Квартиры** – состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов и/или террас, подлежит определению после окончания строительства многоквартирного дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая общая площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.3.1. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.3. Договора (далее – Фактическая площадь Квартиры).

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Квартиры от Общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

1.6. **Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве долгосрочной аренды с кадастровым номером 23:49:0126001:1250, общей площадью 46 910 кв.м., расположенный в категории земель - «Земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования - «Жилой комплекс», по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, в районе Мамайского перевала, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома в составе проекта Жилого комплекса «Лазурный берег2», правоустанавливающие документы на который указаны в пункте 2.2. Договора вместе с реквизитами документа-основания прав Застройщика на него (далее – Земельный участок).

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других сил построить объект недвижимости – Многоквартирный дом (Блок А1), в разрешении на строительство от 23 сентября 2016 года №RU-23-309-4877-2016 указан как «Многоквартирный жилой комплекс 7-й этап строительства», в составе строительства Жилого комплекса «Лазурный берег 2» на земельном участке площадью 46 910 кв.м. кв. м., категория земель - «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «Жилой комплекс», кадастровый номер 23:49:0126001:1250, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, в районе Мамайского перевала, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в виде Квартиры, имеющей следующие *проектные характеристики*:

Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Назначение	Общая площадь Квартиры, за исключением балконов и/или террас, кв.м. (проектная)	Условное количество жилых комнат	Площадь комнат (проектная), м2		Площадь помещений вспомогательного использования, балконы и/или терраса (проектная), м2		Расчётная площадь квартиры (общая приведенная площадь) кв.м.
						Условный номер и наименование комнаты	Площадь (проектная) м <sup>2</sup>	Условный номер и наименование помещения	Площадь (проектная) м <sup>2</sup>	
			Жилое							

а, также долю в общем имуществе собственников помещений Многоквартирного дома, вместе именуемых «*Квартира*», а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену в установленные сроки и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору подтверждается следующими документами, которые представляются Участнику долевого строительства для ознакомления перед подписанием настоящего Договора:

2.2.1. Документы Застройщика, предусмотренные пунктом 2 статьи 20 Закона о долевом участии.

2.2.2. Договор аренды земельного участка от 16 декабря 2013 года № 4900009346, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №23-23-46/004/2014-182.

2.2.3. Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07.08.2014 г. № б/н, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №23-23-46/2005/2014-650.

2.2.4. Разрешение на строительство от 23 сентября 2016 г. №RU-23-309-4877-2016, выданное администрацией г. Сочи сроком до 23 сентября 2018г.

2.2.5. Проектная декларация Застройщика от 23 ноября 2016 года, размещена в сети Интернет на сайте [www.lazurber.ru](http://www.lazurber.ru). Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

2.2.6. План создаваемого объекта от 23 ноября 2016 года.

2.3. Ориентировочный срок завершения строительства - III квартал 2018 года.

Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2018 года.

Ориентировочный срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - I квартал 2019 года.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.5. Свидетельством окончания строительства, качества выполненных работ, соответствия Многоквартирного дома и Квартиры условиям Договора, Проектной документации, а также строительным нормам и правилам, градостроительным, техническим санитарным и иным регламентам, является - Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена настоящего Договора на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, и рассчитывается исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра **Расчетной площади Квартиры**. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

\*\*\*3.2. Стороны договорились, что цена Договора уплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 3.7. Договора.

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.** В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 3.1. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.\*\*\*

**(для Рассрочки)** \*\*\* Стороны договорились, что Участник долевого строительства оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в пункте 3.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в пункте 3.7. Договора в следующем порядке:

\_\_\_\_\_ - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек перечисляются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

\_\_\_\_\_ - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек уплачиваются Участником долевого строительства в срок не позднее \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек уплачиваются Участником долевого строительства в срок не позднее \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек уплачиваются Участником долевого строительства в срок не позднее \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ - денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек уплачиваются Участником долевого строительства в срок не позднее \_\_\_\_\_.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 3.1. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.\*\*\*\*\*

3.3. 3.3. В случае, если Фактическая площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Многоквартирного дома лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Общей площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты разницы площадей между Фактической площадью Квартиры и Общей площадью Квартиры в следующем порядке:

3.3.1. В случае **увеличения** Фактической площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры, указанной в пункте 2.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Фактическую площадь Квартиры, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в пункте 3.1. Договора. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (\text{Сфакт} - \text{Собщ}) * С$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма доплаты Цены Договора,

Сфакт – Фактическая площадь Квартиры по результатам обмеров Квартиры лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

Собщ – Общая площадь Квартиры, указанная в пункте 2.1.

С – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в пункте 3.1. Договора.

3.3.2. В случае **уменьшения** Фактической площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства переплаты Цены Договора, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Квартиры, указанной в пункте 3.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства долевого строительства, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (\text{Собщ} - \text{Сфакт}) * С$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма возврата переплаты Цены Договора,

Сфакт – Фактическая площадь Квартиры по результатам обмеров Квартиры по результатам ее обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

Сообщ – Общая площадь Квартиры, указанная в пункте 2.1. Договора,

С – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в пункте 3.1. Договора.

В случае если фактическая (итоговая) площадь балконов и/или террас, полученная по результатам строительства и установленная кадастровыми работами (технической инвентаризацией), окажется измененной в большую или меньшую Сторону по отношению к проектной площади балконов и/или террас, указанной в пункте 2.1. Договора, Стороны производят взаиморасчеты из-за разницы площадей по аналогии с порядком, установленным настоящим пунктом Договора с применением понижающего коэффициента 0,3.

3.4. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с пунктом 3.3. Цена Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

3.6. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанного в пункте 3.7. Договора.

3.7. Уплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства на банковский счёт Застройщика - Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, расчетный счет № 40702810530060003708, Кор/счет 30101810600000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области г. Ростов на Дону, БИК046015602; ИНН7707083893; КПП232045006; ОГРН1027700132195.

3.8. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком в целях, установленных ст. 18 Закона о долевом строительстве.

\*\*\*\* (По согласованию Сторон) \*\*\*\*3.9. Стороны отдельно согласовали, что Застройщик по поручению и в интересах Участника долевого строительства приобретает, устанавливает и подключает в его Квартире газовый котел, а Участник долевого строительства возмещает расходы Застройщика по газификации Квартиры в размере *125 000 (сто двадцать тысяч) рублей* – в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанного в пункте 3.7. настоящего Договора. Результаты выполненных работ оформляются отдельным Актом приема-передачи газового оборудования подписываемым Сторонами.

#### 4. Условия, срок и порядок передачи Квартиры

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Передаточного акта Квартиры, составленного по форме Застройщика. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – Инструкция по эксплуатации), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. В течение *90 (девяносто)* дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не менее чем за месяц, до установленного пунктом 2.3. Договора срока окончания передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства долевого строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры.

4.3. Участник долевого строительства *в течение 14 (четырнадцати) календарных дней* с момента получения сообщения от Застройщика обязан приступить к приемке Квартиры, для чего Участник долевого строительства обязан предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также подписать и предоставить Застройщику передаточный акт Квартиры.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Квартире в соответствии с пунктом 5.4.1. Договора.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства долевого строительства, указанные в протоколе замечания, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Квартиры не отвечающим требованиям настоящего Договора исходя из выбранного Участником долевого строительства способа удовлетворения требований, в порядке указанном в пункте 5.4.1. Договора. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик *на 15(пятнадцатый) календарный день* со дня получения вышеуказанного сообщения, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства.

При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке установленным Договором.

4.4. В случае, если строительство (создание) Квартиры не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц строительство Многоквартирного дома, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Квартира, при условии выполнения Участником долевого строительства встречных обязательств, предусмотренных Договором.

5.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для целей, указанных в статье 18 Закона о долевом строительстве и осуществить строительство Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, для чего:

- заключает необходимые для строительства (создания) Многоквартирного дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства;
- обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

5.1.3. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, уведомить Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора.

5.1.4. В установленном законодательством РФ порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все имеющиеся у Застройщика и необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартира, документы.

5.1.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.6. Представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

5.1.7. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

### 5.2. Застройщик вправе

5.2.1. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором и Законом о долевом строительстве.

5.2.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

5.2.3. Застройщик вправе без дополнительного согласования (в том числе письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную и рабочую документацию, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений, имущества общего пользования, окружающей инфраструктуры, благоустройства территории Жилого комплекса «Лазурный берег 2». Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения в указанной в настоящем пункте Договора документации.

5.2.4. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Квартиры лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета самостоятельно.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Квартиры выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Квартиры), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

5.3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора и возместить иные расходы в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Договора.

5.3.2. Принять Квартиру в установленные Договором сроки, путем подписания Передаточного акта.

5.3.3. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на управление общим имуществом в Многоквартирном доме с выбранной Застройщиком организацией. Участник долевого строительства настоящим соглашается с выбранным Застройщиком способом управления Многоквартирным домом и Общим имуществом, предусмотренным статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3.4. В случае не заключения договора с управляющей компанией, Участник долевого строительства обязуется компенсировать расходы на содержание и эксплуатацию Квартиры, в том числе по охране, техническому обслуживанию, оплате коммунальных услуг, а также расходы по содержанию Квартиры, на основании счетов управляющей компании, до момента выбора Участником долевого строительства способа управления Многоквартирным домом, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

5.3.5. Предоставить Застройщику в разумные сроки с даты подписания Сторонами настоящего Договора, все необходимые документы для подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.3.6. В установленные договором сроки с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5.3.7. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в том числе услуги по осуществлению необходимых действий для государственной регистрации настоящего Договора, могут быть оказаны Участнику долевого строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.3.8. Нести расходы по оплате:

- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемую Квартиру в полном объеме, включая оформление кадастрового паспорта на Квартиру, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

- расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, коммунальным услугам, уборке территории Земельного участка соразмерно доле владения площадью квартиры со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- других расходов в рамках настоящего Договора.

5.3.10. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с пунктом 3 настоящего Договора, выполнения иных обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

5.3.11. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта Квартиры и до момента заключения договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление домом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме с момента подписания Передаточного акта Квартиры до заключения договора управления домом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме всех денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора и подписания Сторонами Акта приема передачи Квартиры.

5.3.13. Участник долевого строительства обязуется со дня подписания Сторонами Акта приема- передачи Квартиры, подписать с выбранной Застройщиком Управляющей организацией договор управления Многоквартирным домом и приступить к полномочиям по владению и пользованию Квартирой после подписания Акта-приема передачи Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

Расчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры, вносится Участником долевого строительства авансом за четыре месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

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

5.4.1. До подписания Передаточного акта Квартиры, при условии соблюдения сроков, указанных в пункте 4 Договора, Участник долевого строительства вправе совместно с Застройщиком написать Протокол замечаний, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям настоящего Договора, если это привело к ухудшению качества Квартиры в виде невозможности его эксплуатации, и по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что Протокол замечаний:

- подписывается совместно Участником долевого строительства и Застройщиком;
- рассматривается Застройщиком на предмет требований, изложенных в нем, в течение 20 календарных дней и данный срок не включается в срок устранения установленных в Квартире недостатков;
- содержит точное описание выявленного несоответствия (недостатка) в Квартире со ссылкой на положение

настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- содержит разумный срок устранения выявленных недостатков - не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты окончания срока рассмотрения Протокола Застройщиком;

- в качестве обязательного приложения содержит документы, достоверно подтверждающие понесенные Участником долевого строительства расходы на устранение выявленных обоснованных недостатков (при выборе 3) способа требования).

При несоблюдении указанных выше условий, предъявленное требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

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

#### 5.4.2. Участник долевого строительства вправе:

В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях предусмотренных Законами о долевом строительстве.

После подписания акта приема – передачи Квартиры проводить работы по установке кондиционеров, спутниковых антенн, бельевых веревок и прочее в места специально для этого определенные проектной документацией, а также проводить планировку Квартиры в соответствии с требованиями действующими законодательства.

#### 5.5. Участнику долевого строительства категорически запрещается:

- Изменять конструктивные элементы Квартиры, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Квартиры.

- Проводить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме любые работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку остекления либо замену остекления не соответствующую характеристикам проектной документации многоквартирного дома, а также установку снаружи здания любых устройств и сооружений: кондиционеров, спутниковых антенн, бельевых веревок и прочее в местах специально для этого не предназначенных проектной документацией. Проводить реконструкцию Квартиры путем увеличения ее площади за счет балконов (террас).

- После принятия Квартиры в собственность, планировать расположение помещений в Квартире с нарушением требований Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», в том числе в части размещения над жилыми комнатами помещений санузлов, ванной (душевой) и кухни.

## 6. Гарантии Застройщика, обеспечение исполнения обязательств

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного пунктами 2.3. и 4.2 Договора, качество которой соответствует условиям настоящего Договора. Одновременно, с передачей Квартиры, Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры.

6.2. Застройщик гарантирует своевременное устранение за свой счет недостатков, выявленных при передаче Квартиры, и в течение срока гарантии, установленного настоящим Договором. Гарантийный срок (далее - «Срок гарантии») для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Квартиры в том числе подписанного в одностороннем порядке.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, и строящейся многоквартирный дом.

Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат внесенных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи

Квартиры, такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

6.9. Наряду с залогом, в соответствии со ст.15.2. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору участия в долевом строительстве путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Генеральному договору страхования №ГОЗ-23-2155/16 от 09.12.2016 г., заключенного между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492, ИНН 7743014574, КПП 623401001, местонахождение 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29), осуществляющим страхование на основании лицензии (Лицензией СИ № 3492 на осуществление страхования).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он:

- ознакомлен с условиями Договора страхования;

- выражает свое согласие на передачу Застройщиком в вышеуказанную страховую организацию с целью подготовки страхового полиса (договора) сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Квартиры.

6.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что Квартира будет передана ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, установка газо-теплогового оборудования, чистовой отделки Квартиры и инженерного оборудования (строительство внутренних стен, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

## 7. Уступка прав по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, но в любом случае с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Квартиры.

7.3. Соглашение об уступке прав требований по настоящему Договору, заключаемое Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и считается заключенным с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

## 8. Ответственность Сторон. Расторжение и односторонний отказ от исполнения Договора

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей (платежа), предусмотренного пунктом 3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 8.2.1. настоящего Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 8.2.1. настоящего Договора.

8.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 8.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с

пунктом 8.7. настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления о расторжении настоящего Договора.

8.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с пунктом 5.3.11. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 2.3. и 4.2. настоящего Договора срока передачи Участнику Квартиры, при условии не принятия Застройщиком мер по переносу этих сроков на более позднюю дату, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере *1/300 (одной трехсотой)* ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона о долевом строительстве, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере *10% (Десять процентов)* от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по вине Застройщика в порядке предусмотренном Законом о долевом строительстве, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияния и за возникновение которых не несет ответственности (землетрясение и другие явления природы, военные действия, забастовки, действия или бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, актов государственного контроля и надзора, влияющих на сроки ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и др.).

9.3. При наступлении и прекращении указанных обстоятельств Сторона должна без промедления, не позже чем через 60 дней, известить о них заказным письмом (телеграммой) другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также срок, в течение которого предполагается исполнить обязательство по настоящему Договору.

9.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы выполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

9.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более одного года, то Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

## **10. Разрешение споров**

10.1. В случае возникновения спора Стороны принимают меры к его разрешению путем переговоров, а при невозможности урегулирования спора указанным способом для Сторон является обязательным претензионный порядок рассмотрения споров. Сторона, считающая свои права нарушенными, направляет другой Стороне письменную претензию с изложением обстоятельств допущенного нарушения и требованием его устранения. Срок для ответа на претензию - 30 календарных дней.

10.2. По соглашению Сторон, в случае не урегулирования спора в претензионном порядке, спор передается на рассмотрение в суд по месту юридического адреса Застройщика на день подачи претензии.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.2. Настоящий Договор вступает в силу для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц – с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

11.3. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, указанных в Договоре.

11.4. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подлежат государственной регистрации. Изменения и дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации для третьих лиц, а для Сторон действуют с момента подписания. При уточнении (изменении) Цены Договора на основании пунктов 3, 5.3.11., 11.7.1 Договора подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

11.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу [www.lazurber.ru](http://www.lazurber.ru), а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте [www.lazurber.ru](http://www.lazurber.ru) в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

11.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в пункте 11.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

11.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору.

Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в пункте 2.1. Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного

дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения исходного земельного участка.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/ перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома.

С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности и/или права аренды на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога данного земельного участка и/или права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после разделения земельного участка, и не занятые под строительство многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает свое согласие на будущие сделки по обременению земельного участка и/или прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, его частей, в том числе сделки по передаче земельного участка и/или прав на земельный участок в залог, внесению в качестве вклада в уставный капитал (фонд) хозяйственных обществ и товариществ, иных юридических лиц; изменение проектной документации, которое может повлечь, в том числе, уменьшение площади земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества Многоквартирного дома всем Участникам долевого строительства долевого строительства Многоквартирного дома; размещение в Многоквартирном доме, в том числе в местах общего пользования, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, рекламной и иной информации (логотипов, баннеров, вывесок и т.п.).

11.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.11. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства долевого строительства на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих документов.

11.12. Договор заключен в городе Сочи, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

## 11. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения, подписанные Сторонами:

Приложение № 1: Место расположения Многоквартирного дома в составе Жилого комплекса «Лазурный берег 2»;

Приложение №2: поэтажный план Многоквартирного дома с указанием расположения Квартиры на этаже;

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

### Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

#### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Стройуниверсал»  
**Место нахождения:** 354037, г. Сочи  
ул. Платановая, д.11Б, кв.31  
**ИНН**7730716632  
**ОГРН** 5147746368149  
**КПП** 231901001  
**Банковские реквизиты:**  
Рас/ счет 40702810530060003708  
Кор/счет 30101810600000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России  
по Ростовской области г. Ростов на Дону  
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону  
БИК046015602  
ИНН7707083893  
КПП232045006  
ОГРН1027700132195  
[stroiuiversal@lazurber.ru](mailto:stroiuiversal@lazurber.ru)

Генеральный директор  
ООО «Стройуниверсал»

\_\_\_\_\_/ **А.В.Завалишин** /  
м.п.

#### Участник долевого строительства:

г.р. и место рождения  
Паспорт серия №  
выдан  
Дата выдачи код под.  
Адрес регистрации:  
Почтовый адрес для корреспонденции:  
Адрес электронной почты  
Контактный телефон

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /

**Место расположения Многоквартирного дома в составе Жилого комплекса «Лазурный берег 2»**



**Генеральный директор  
 ООО «Стройуниверсал»**

**Подписи Сторон:**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/ **А.В.Завалишин** /  
 м.п.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /

**Поэтажный план Многоквартирного дома с указанием расположения Квартиры на этаже**

- 1.1. Секция – \_\_\_\_
- 1.2. Этаж – \_\_\_\_
- 1.3. Условный номер квартиры – \_\_\_\_
- 1.4. Количество жилых комнат – \_\_\_\_
- 1.5. Площадь Квартиры (без балконов, лоджий и террас) – \_\_\_\_\_
- 1.6. Общая площадь Квартиры (с балконами, лоджиями и террасами) – \_\_\_\_\_
- 1.7. Номера помещений входящих в состав квартиры: \_\_\_\_\_
- 1.8. Номера помещений, входящих в состав квартиры по проектной документации:  
\_\_\_\_\_

Квартира передается Участнику долевого строительства в свободной планировке в отсутствии межкомнатных перегородок. Приведенная в настоящем поэтажном Плате планировка Квартиры является условной.

**Подписи Сторон:**

**Генеральный директор  
ООО «Стройуниверсал»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/ А.В.Завалишин /  
м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

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

**Внутренние стены** – кладка керамзита-бетонными блоками.

**Наружные стены** - витражи из алюминиевого металлического профиля с остеклением однокамерным стеклопакетом.

**Межкомнатные перегородки** – не возводятся и обозначаются на плане условно.

**Пол** – монолитная плита перекрытия без выравнивающей стяжки.

**Потолок** – монолитная плита перекрытия без подготовки под отделку.

**Входная дверь в квартиру** – стандартная металлическая.

**Межкомнатные двери** не устанавливаются.

**Электропроводка** - до квартирного щита с установкой счетчика на лестничной площадке. 220- 240В.

**Монтаж стояков** канализации и холодного водоснабжения. Холодная вода - ввод в квартиру с установкой прибора учета. Вентиляция согласно требованиям.

**Отопление** – не устанавливается. Монтаж отопительных приборов и подключение по отдельному контракту.

**Слаботочная разводка** - до этажного щита (телевидение, телефон, компьютерная сеть). Подключение по отдельному контракту.

**Гидроизоляция** – в санузлах и кухне не выполняется.

**Сантехническое оборудование** (ванна, умывальник, унитаз, мойка) – не устанавливается.

**Кухонная плита** и комплектация этих работ оборудованием и материалами – не устанавливается и не производится.

С описанием, расположением и техническим состоянием Квартиры Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

**Подписи Сторон:**

**Генеральный директор  
ООО «Стройуниверсал»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/ А.В.Завалишин /  
м.п.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/