

**Договор № _____ мтНомерДоговора/СК-3
участия в долевом строительстве**

г. Новороссийск

_____ 2024г

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чёрное море», (сокращенное наименование: ООО «СЗ «Чёрное море»), ИНН: 7727491273, КПП 231501001, местонахождение: 353905, Краснодарский край, г.о. город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Толстого, Д. 2Г, этаж 4, офис 403, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 14.04.2022 года за ОГРН: 1227700219493, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лебедевой Татьяны Анатольевны действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование.

1.1. **Застройщик – ООО «СЗ «Чёрное море»** (ИНН: 7727491273, ОГРН: 1227700219493), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 23:47:0309018:1319, общей площадью 8 327 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, район с. Алексино (категория земель: земли населённых пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажные многоквартирные жилые дома с размещением в нижних этажах (не более двух этажей) цокольном этаже и (или) подвале помещений и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке многоквартирного жилого дома, в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих членство в саморегулируемых организациях и соответствующих требованиям необходимым для производства соответствующих видов работ.

В соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» информация о Застройщике и проекте строительства размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.2. **Многоквартирный жилой дом** – строящийся Жилой дом № 3 жилого комплекса «Суджук-Кале» в с. Алексино муниципального образования г. Новороссийск (наименование объекта согласно разрешению на строительство), строительство которого осуществляется на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 23:47:0309018:1319, общей площадью 8 327 кв.м. (или земельных участках, образованных из данных земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади)) по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край г. Новороссийск, район с. Алексино.** Коммерческое наименование Многоквартирного жилого дома – **ЖК «Море Море»; Жилой комплекс «Море Море».**

Почтовый адрес присваивается после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Вид: многоэтажный многоквартирный дом;

назначение: многоэтажный многоквартирный дом, жилое;

Количество этажей: 18 этажей, включая 1 подземный этаж;

общая площадь: 25 566,75 кв.м.;

материал наружных стен: Конструктивная схема - перекрестно-стенная из монолитного железобетона. Наружные стены - монолитный железобетон, с фрагментами из керамзитобетонных блоков, не являющихся несущими конструкциями;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости: рассчитан на сейсмическое воздействие 8 и менее баллов;

1.3. **Участники долевого строительства** - граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права

собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Условный проектный №	Секция (Подъезд)	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая приведенная проектная площадь (включая площадь лоджий, балконов и террас с учетом понижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м
1	2	3	4	5	6

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указана в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий и террас с учетом понижающего коэффициента (при их наличии).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий и террас по данным обмеров кадастровым инженером с учетом понижающего коэффициента (при их наличии).

Окончательные площади Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь лоджий, площадь террас) определяются по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и зафиксированы в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются не существенными изменениями Объекта долевого строительства.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома, на основании:

2.2.1. Зарегистрированного права собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:47:0309018:1319, общей площадью 8 327 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, район с. Алексино, что подтверждается записью государственной регистрации за №23:47:0309018:1319-23/261/2023-161 от 14.03.2023г. в Едином государственном реестре недвижимости, осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в пользу ПАО «Совкомбанк»; ипотека в пользу ПАО «Сбербанк»;

2.2.2. Разрешения на строительство от 11.07.2018г. № 23-308000-11337-2018, выданного Муниципальным казенным учреждением «Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Новороссийск» и Приказа Муниципального казенного учреждения «Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Новороссийск» от 17 мая 2023г №63 -р; Приказа Муниципального казенного учреждения «Управление архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Новороссийск» от 26 апреля 2024г №49 -р

2.2.3. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.пф>.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Планируемый срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Многоквартирного жилого дома - «2» квартал 2026 г.

3.4. Застройщик в срок не позднее **27 января 2027 года** обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период (далее - «Передаточный акт») составленному по форме Застройщика:

3.4.1. начало периода не позднее «15» декабря 2026 г.;

3.4.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - не позднее «27» января 2027 г.

3.5. Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе в случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером до подписания Передаточного акта внести Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений пункта 5.1. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.6. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату направления Участнику долевого строительства, но с учетом положений п.4 ст.8 Закона №214-ФЗ.

При этом 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 Многоквартирного жилого дома, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, составляет 1 (один) год с даты подписания Передаточного акта в случае, если гарантийный срок не установлен их изготовителем.

3.8. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в

нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных п.п. 3.4., 3.5., 4.1.6. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства 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. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение Участнику долевого строительства по адресу электронной почты и/или путём смс-оповещения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства

понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства следующих работ: установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды, установка канализации с отводами для подключения разводки, установка окон, установка входной двери, разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов, либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если у Участника долевого строительства имеются претензии непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны применяют положения п.4.3.11 Договора.

4.1.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7. Договора.

4.1.8. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

4.1.9. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.4. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многоквартирном жилом доме.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в п. 1.3. Договора, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Многоквартирного жилого дома, и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), без согласования с Застройщиком.

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией.

4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки, установленные таким Сообщением, если иной срок не указан в Сообщении.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства - направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

При наличии у Участника долевого строительства каких - либо замечаний к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства, Стороны до подписания Передаточного акта подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к работам, выполненным в Объекте долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При одновременном подписании Передаточного акта и Протокола замечаний, Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

4.3.12. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

4.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

4.3.14. При осуществлении платежа, предусмотренного п.5.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №~~мт~~НомерДоговора от ~~мт~~ДатаДоговора, НДС не облагается».

В случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание

этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Участника долевого строительства: мтКлиентыВсеФИО - по договору участия в долевом строительстве №мтНомерДоговора от мтДатаДоговора, НДС не облагается.».

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.3.15. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Многоквартирного жилого дома, со дня подписания с Застройщиком Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора.

4.3.16. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного жилого дома, на оплату коммунальных услуг с момента подписания Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

4.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.3.4. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков в Объекте долевого строительства в период гарантийного срока, замечания Участника долевого строительства по Объекту долевого строительства устраняются Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные п.4.4.4. Договора.

4.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно - правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

При несоблюдении, указанных в настоящем пункте, условий, требование, указанное в п.4.4.3. договора, считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к состоянию Объекта долевого строительства (при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п.4.1.6. Договора), Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.11.

Договора).

4.5. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет **мтСуммаДоговораПрописьюП.** Данная сумма НДС не облагается. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства до ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу в порядке и сроки, предусмотренные в п. 5.3. настоящего Договора

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы площади Объекта долевого строительства, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **мтЦена1квмПрописью.**

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Сообщения согласно п.3.5 Договора, но в любом случае до подписания Передаточного акта.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Объекта долевого строительства, в том числе его площади, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. В указанном случае Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Объекта долевого строительства, новой Цены Договора и порядком доплаты или возврата денежных средств. При необходимости, Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению в виде возмещения пропорционально доле участия Участника долевого строительства всех расходов, необходимых для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, в том числе включая, но не ограничиваясь: расходов на приобретение имущественных прав на землю (в том числе в виде приобретения владения юридическими лицами, обладающими такими правами на землю и последующей их докапитализацией при необходимости), расходов на содержание

службы Застройщика (включая привлеченного технического заказчика) как заказчика проектирования и строительства Многоквартирного жилого дома, административно-управленческие расходы, расходы по приведению земельных участков под застройку в состояние, пригодное для строительства, снос зданий и сооружений, включая компенсацию собственникам, расходы по смене вида разрешённого использования, уплате аренды земли, земельного налога, налога на имущество и иных налогов и сборов, по строительству внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам инженерного обеспечения, расходы по вырубке зеленых насаждений, расположенных в пятне застройки, прочие подготовительные расходы, расходы по разработке необходимой градостроительной документации, по проектированию и строительству на земельном участке Многоквартирного жилого дома, по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома по строительным тарифам, расходы по содержанию земельного участка, по оплате коммунальных услуг, предоставляемых электро-, тепло-, водоснабжающими организациями до момента перезаключения договоров с данными организациями эксплуатирующей или управляющей организацией на постоянной основе, расходы по технической инвентаризации и паспортизации Многоквартирного жилого дома, а также расходы на оплату аудиторских, юридических, консультационных, риэлтерских, и иных услуг, на рекламу и маркетинг, на погашение любых долговых обязательств и процентов по ним, в том числе и ранее направленных на нужды инвестирования, проектирования и строительства Многоквартирного жилого дома, иные аналогичные расходы.

При этом Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных вышеперечисленных расходов.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «Совкомбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее - «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 5.3.1 Договора, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал Центральный ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001; место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11. Адрес электронной почты: eSCrow@sovcombank.ru; номер телефона: +7 (495) 777-11-11. Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

- Депонент: мтОснКлиентГражданинРФ мтОсновнойКлиентВсеПаспортДанные
- Бенефициар: ООО «СЗ «Чёрное море» (ИНН: 7727491273, ОГРН: 1227700219493);
- Депонируемая сумма: **мтСуммаДоговораПрописьюП**;
- Срок условного депонирования денежных средств: до _____.
- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в п5.4. настоящего

Договора;

5.3.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства в счет уплаты Цены Договора в сроки, установленные в Графике внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении №2 к Договору. Срок оплаты, установленный в Приложении №2, не должен превышать срок ввода Объекта в эксплуатацию, установленного пунктом 3.3. Договора.

5.3.2. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п. 5.1, 5.3. Договора. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Участник долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации

Договора информирует об этом Эскроу-агента путём направления ему копии настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или иным согласованным с Эскроу-агентом способом.

5.3.3. Оплата Цены Договора на счет эскроу производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в _____.

- Сумма аккредитива: **мтСуммаДоговораПрописьюП;**
- Срок действия аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – _____;
- Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником у Эскроу-агента;.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.
- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Исполняющему Банку на электронную почту _____@_____.ru электронного образа настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации настоящего Договора.

Стороны согласились, что неоткрытие Участником долевого строительства аккредитива и/или невнесение денежных средств на аккредитив согласно настоящему пункту Договора, является односторонним отказом Участника долевого строительства от Договора (заключения Договора).

5.4. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона 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», этой информации перечисляются Эскроу-агентом на расчётный счет Застройщика 40702810812010914142 открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк».

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены (п.5.1. Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. В этом случае к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о подписании договора уступки прав (требований) по договору, а также передать один оригинал договора уступки прав (требований) по договору в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации в уполномоченном органе регистрации прав. Участник долевого строительства, несет ответственность перед Застройщиком и новым участником долевого строительства (цессионарием) за несоблюдение условий, указанных в настоящем пункте, повлекшее за собой неблагоприятные последствия (в т.ч. но не ограничиваясь, неустойка, возмещение убытков, штрафы и т.п.).

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом - отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик или аффилированные с ним лица.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по п. 5.3.3 Договора, а также при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5. Услуги по организации государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно - правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

6.6. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети, сооружения и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать в установленном порядке построенные с использованием средств Участника долевого строительства объекты социальной инфраструктуры в собственность муниципального образования по месту нахождения объектов социальной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации и использованию по назначению.

6.7. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором (в т.ч. в случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером) и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.10. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Многоквартирного жилого дома, изменения проектных решений части Многоквартирного жилого дома или полностью, увеличения этажности, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Многоквартирного жилого дома, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

6.11. Участник долевого строительства проинформирован о том, что Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора счета эскроу с клиентом (за исключением клиента - физического лица) в соответствии с правилами внутреннего контроля кредитной организации в случае наличия подозрений о том, что целью заключения такого договора является совершение операций в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма в соответствии с п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: _____ ФИО _____ и _____ ФИО _____ .

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.13. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ____ / ____ (доля прописью) - ____ ФИО _____, ____ / ____ (доля прописью) - ____ ФИО _____ .

Статья 7. Ответственность Сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора напрямую, а не на счет-эскроу, либо поступления денежных средств на счет-эскроу ранее государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3. Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых)

не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

Статья 8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно - земельной комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все приложения, дополнения и изменения к Договору являются его неотъемлемыми частями. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.1., п.3. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст.

12 Договора, почтой или телеграммой.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства не по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым при условии подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора и оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков в соответствии со ст.32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей». При этом Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора, в том числе затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не более 10 % от цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору, с учетом удержания суммы убытков подлежат возврату в порядке и сроки, установленные в соглашении о расторжении Договора.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения через опубликование соответствующей общедоступной информации в системе ЕИСЖС (наш.дом.рф). Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (двадцати) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование соответствующей общедоступной информации в системе ЕИСЖС (наш.дом.рф), без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения,

обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты его расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией по строительству Многоквартирного жилого дома.

Стороны соглашаются, что информация, представленная в различных рекламных материалах на информационных площадках, связанных со строительством Многоквартирного жилого дома, не является частью утвержденной проектной документации, опубликованной Застройщиком в установленном порядке

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора. В случае, если положения Договора будут противоречить проектной документации Многоквартирного жилого дома, действующей на момент заключения Договора, Стороны договорились считать указанные противоречия технической ошибкой и руководствоваться проектной документацией Многоквартирного жилого дома, актуальной на момент заключения Договора.

11.7. При подписании настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в Статье 12 настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование и передачу в целях исполнения договорных обязательств. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия настоящего Договора, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика, указанного в Статье 12. настоящего Договора.

11.8. В случае, если в течение срока действия Договора в проектную документацию Многоквартирного жилого дома будут внесены изменения в части характеристик Многоквартирного жилого дома и/или Объекта долевого строительства, Стороны будут руководствоваться проектной документацией Многоквартирного жилого дома.

11.9. Стороны пришли к соглашению о том, что, если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны при их толковании будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

11.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.

Приложения:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;

Приложение №2 – График платежей.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Чёрное море», (сокращенное наименование: ООО «СЗ «Чёрное море»)	мтГражданинРФ

ОГРН 1227700219493. ИНН: 7727491273, КПП 231501001 Адрес: 353905, Краснодарский край, г.о. город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Толстого, Д. 2Г, этаж 4, офис 403 тел. +7(861)760-00-20 р/сч 40702810812010914142 Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк" к/сч. 30101810445250000360 БИК 044525360	мтКлиентыВсеПаспортДанные Е-mail: мтЭлПочта
Генеральный директор _____ Т.А. Лебедева м.п.	мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия

Приложение №1 к Договору № _____ от _____
долевом строительстве от _____

П Л А Н

Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Условный проектный №	Секция (Подъезд)	Этаж	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая приведенная проектная площадь (включая площадь лоджий, балконов и террас с учетом понижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м.
1	2	3	4	5	6

миПланировка

миПланировкаЭтажа

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без оштукатуривания поверхности стен, без гидроизоляции и стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе слаботочных сетей, сетей водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования.

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
Генеральный директор _____ Т.А. Лебедева м.п.	мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия

Сумма денежных средств, руб.	Дата, до наступления которой (включительно) на Счет эскроу должны быть перечислены денежные средства.
_____	_____. но не ранее государственной регистрации Договора в органе осуществляющем регистрацию прав, если государственная регистрация произойдет позднее указанной даты, то в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора

«Застройщик»
 мтДовЛицоПодпись

«Участник долевого строительства»

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия
 м.п.

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия