

ДОГОВОР № 1-№№
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

Краснодарский край, город Сочи

«__» __ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик», сокращенное наименование ООО «МБЛ», адрес местонахождения: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5, зарегистрировано 06.02.2002, Инспекцией МНС России по г. Сочи территориальный участок 2318 по Лазаревскому району, за основным государственным регистрационным номером 1022302787605, ИНН 2318027826, КПП 231801001, в лице Генерального директора Быченко Алексея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Гражданин: (ФИО, дата рождения; место рождения; паспорт: кем, когда выдан, код подразделения; зарегистрирован по адресу; действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны»,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в договоре

1.1. **Акт приема-передачи квартиры** - двусторонне подписанный документ, фиксирующий факт передачи квартиры **Участнику долевого строительства** от **Застройщика**. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели переходит к **Участнику долевого строительства**.

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

1.3. **Застройщик** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов.

1.4. Многоквартирный дом - жилой дом (далее – «Объект»), строящийся (создаваемый) **Застройщиком**, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке площадью 52100 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, по адресу: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5.**

Указанный земельный участок принадлежит **Застройщику** на праве аренды в соответствии с договором аренды от 20.09.1996 года, зарегистрированного 17.08.1999 г. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Сочи, за номером регистрации №1069, и дополнительного соглашения от 02.04.2009 г. к договору аренды земельного участка №4900000158 от 20.09.1996 г., зарегистрированного 14.07.2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю за номером регистрации 23-23-46/045/2009-453, застройщику выдано разрешение на строительство №RU-23-309-4304-2016.

Общая характеристика Объекта приведена в Приложении № 1.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, должен соответствовать проектной документации.

Общая характеристика Объекта долевого строительства приведена в Приложении № 1.

1.6. **Общая проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, указанная в плане Объекта долевого строительства, исходя из которой определяется цена квартиры в целом и которую составляет сумма площадей всех помещений квартиры: жилых комнат, кухни, коридоров, санузла, а также площади балкона, (лоджии или террасы). Проектная площадь квартиры (площадь квартиры без учёта площади балкона (лоджии или террасы) может не совпадать с общей площадью квартиры, полученной в результате обмеров БТИ (также не включающей площадь балкона, балкона или террасы), при этом нормальные отклонения составляют не более 5%. Обмер БТИ происходит перед вводом объекта в эксплуатацию и его результат является официальным и

единственным значением общей и жилой площади квартиры. После обмера БТИ возможна сумма доплаты или возврат денежных средств за квадратные метры по цене договора.

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

Проектная декларация является официальным документом, оригинал которой хранит **Застройщик**.

1.8. **Строительный адрес** - адрес (местоположение) объекта капитального строительства, употребляется в качестве официального адреса до окончания строительства.

Строительный адрес по настоящему договору: **Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5.**

Почтовый адрес будет присвоен Объекту по окончании строительства и введения в эксплуатацию.

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

1.10. Описание и характеристики Объекта приведены в Проектной декларации от 18.04.2016 года, размещенной в сети Интернет на официальном сайте: www.mbl-sochi.ru

1.11. Рекламное и маркетинговое название Объекта: Жилой комплекс *«Каравелла Португалии»*.

2. Предмет договора

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией, **x - комнатную квартиру №__ (условный номер на плане __), расположенную на __ этаже в 13-этажном с подвальным этажом доме, Литер 1, общей проектной площадью __ кв.м, жилой проектной площадью __ кв.м, по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3. Технические параметры, состояние Объекта долевого участия, сроки окончания строительства Объекта и передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства

3.1. Технические параметры Объекта и Объекта долевого строительства отражены в Приложении №1 к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Срок окончания строительства Объекта – **первый квартал 2018 года.**

3.3. Срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – два месяца с момента окончания строительства. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3.4. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства **составляет 60 дней** со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

3.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства.

В передаточном акте о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.6. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.7. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

3.8. 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 (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона № 214 ФЗ) 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 При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта 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 Застройщика, предусмотренное Договором, либо оператором почтовой связи, либо если 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.

3.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

3.10. Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Объекта указано на поэтажном плане в приложении №2.

4. Цена договора. Порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____,00 (_____) руб. 00 коп., в том числе _____,00 (_____) руб. 00 коп. включая возмещение затрат **Застройщика** на строительство Объекта, благоустройство территории, технологическое подключение к сетям, устройство коммуникаций и других инженерных сооружений, природоохранные работы, предусмотренные проектно-сметной и разрешительной документацией, на погашение заёмных средств, коммунальных и рекламных расходов, выплату заработной платы сотрудникам, компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Объекта.

4.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства Застройщику после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежей единовременно в следующие сроки:

_____,00 (_____) руб. 00 коп. — не позднее 5-и дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата стоимости квартиры производится в рублях Российской Федерации путём перечисления её на расчётный счёт **Застройщика**, а также любыми не запрещенными законодательством Российской Федерации способами по соглашению сторон.

4.3. При заполнении платежного поручения необходимо указать назначение платежа следующим образом: *Оплата за ФИО Участник долевого строительства, по договору долевого участия № _____, от _____ года, НДС не облагается.* Если платеж по договору производится по доверенности (третьим лицом), в назначении платежа следует писать: *Оплата по доверенности № _____ за ФИО Участник долевого строительства, по договору долевого участия № _____, от _____ года, НДС не облагается.* При оплате третьим лицом необходимо предоставить Застройщику копию доверенности.

4.4. Факт оплаты **Участником долевого строительства** стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

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

4.5. В случае если общая площадь Объекта долевого строительства, полученная в результате обмеров БТИ, будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства или превысит проектную площадь Объекта долевого строительства (с учётом нормальных отклонений), цена Договора может измениться, что оформляется дополнительным соглашением между Сторонами.

4.6. Просрочка платежа **Участником долевого строительства** в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве.

5. Гарантийные обязательства

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

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

6. Права и обязанности сторон

6.1. **Застройщик вправе:**

6.1.1. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 3.4.) или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, с этого момента риск случайной гибели Объекта долевого строительства возлагается на **Участника долевого строительства**.

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

6.1.3. Вносить изменения и дополнения в проект строительства для приведения его в соответствии с требованиями действующего законодательства и других нормативных документов.

6.2. **Застройщик обязуется:**

6.2.1. Завершить строительство Объекта долевого строительства в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего Договора.

6.2.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.3. Договора.

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

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом 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.

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

6.2.5. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре.

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

6.3. **Участник долевого строительства вправе:**

6.3.1. Получать информацию о **Застройщике** и о проекте строительства Объекта в порядке, предусмотренном ст. 20-21 Законом № 214-ФЗ.

6.3.2. После уплаты цены Договора, уступить право требования по настоящему договору другому лицу.

6.4. **Участник долевого строительства обязуется:**

6.4.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных параграфом 4 настоящего Договора.

6.4.2. После получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в любом случае не позднее 2 (двух) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию.

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

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

6.4.5. Подать настоящий договор на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Краснодарскому краю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его подписания.

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

7. Уступка прав по договору

7.1. **Участник долевого строительства** вправе без согласия **Застройщика** уступить свои права (требования) по договору к **Застройщику** в порядке ст. 382 ГК РФ третьему лицу после уплаты **Участником долевого строительства** цены договора в полном объеме. О переходе прав по настоящему договору **Участник долевого строительства** обязан в письменной форме уведомить **Застройщика** в 10-дневный срок, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

7.2. Уступка прав требований или перевод прав и обязанностей по Договору **Участника долевого строительства** допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом N 214-ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного разделом 4 настоящего Договора срока(ов) внесения платежа(ей) **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. С момента передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** обязанность её охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к **Участнику долевого строительства**.

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

8.6. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.) температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности ; пожар, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.7. При этом этот срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течении которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.8. В случаях прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.11.6 Договора, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** штраф в размере 10% от цены настоящего Договора.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объект, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства на праве аренды **Застройщика** земельный участок с кадастровым номером 23:49:0125014:1003, в соответствии с договором №158 аренды земельного участка от 20.09.1996 года, зарегистрированного 17.08.1999 г. Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Сочи, за номером регистрации №1069, и дополнительного соглашения от 02.04.2009 г. к договору аренды земельного участка №4900000158 от 20.09.1996 г., зарегистрированного 14.07.2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю за номером регистрации 23-23-46/045/2009-453, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

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

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

9.4. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или не надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** №35-26163/2016, от 15.04.2016 г., со страховой компанией **ООО «Региональная страховая компания»**, имеющую лицензию на осуществление данного вида страхования в соответствии с законодательством РФ серия СИ № 0072, от 17.06.2015 года.

10. Форс-Мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.) температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожар, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

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

11. Порядок расторжения и изменения договора

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

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

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

- Неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок более чем на два месяца;
- Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214 ФЗ требованиям к Застройщику,

Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

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

11.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора, **Застройщик** вправе расторгнуть договор не ранее чем через 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. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

11.8. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном п.п.11.5, 11.6. настоящего Договора, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**.

11.9. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

12. Особые условия

12.1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора **Застройщик** возвращает оплаченные **Участником долевого строительства** денежные средства в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

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

12.3. **Участник долевого строительства** уведомлен и не возражает против внесения изменений в границы земельного участка, выраженные в его разделе и межевании, под строящимся Объектом, согласованных **Застройщиком** в установленном законодательством порядке. **Участник долевого строительства** настоящим Договором дает свое согласие на осуществление **Застройщиком** всех юридических и фактических действий для разделения и межевания земельного участка, под строящимся Объектом, без дополнительного согласования таких действий **Застройщиком** с **Участником долевого строительства**, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации одного из объекта недвижимости, входящих в состав Объекта, представлял собой самостоятельный объект права, также включая согласие **Участника долевого строительства** на оформление **Застройщиком** прав аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у **Участника долевого строительства** в соответствии с п.1. ст.13 Закона № 214-ФЗ.

12.4. Заклячая настоящий Договор, Стороны понимают и принимают условия о разности проектной площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, полученной в результате обмеров БТИ. Стороны не считают нарушением данного Договора разницу между указанными площадями в пределах нормального отклонения, предусмотренного настоящим договором.

Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания)

с логотипом – символом **Застройщика**.

12.5. **Участник долевого строительства** обязуется не производить перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не демонтировать счетчики на воду, газ, электричество и датчики противопожарной сигнализации.

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

12.6. **Участник долевого строительства** обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор из Объекта долевого строительства, из дома и со строительной площадки в специальных мешках самостоятельно.

12.7. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, **Участнику долевого строительства** запрещается производство работ по изменению фасада Объекта, остеклению лоджий, балконов и террас. А также любые другие изменения целостности Объекта, в том числе на придомовой территории.

В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта **Застройщик**, при необходимости, имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** осуществляется дополнительным соглашением в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

12.9. **Участник долевого строительства** приобретает право на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства только после подписания сторонами Акта приема-передачи, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

12.10. Право владения и пользования квартирой, а также бремя ее содержания, возникает у **Участника долевого строительства** с момента подписания сторонами вышеуказанного Акта.

12.11. **Участник долевого строительства** с момента подписания Акта приема-передачи обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на **Участника долевого строительства**.

13. Срок действия договора

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

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

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

14. Заключительные положения

14.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Законом № 214-ФЗ.

14.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, Стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным Сторонами в настоящем Договоре.

14.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

14.4. Стороны будут решать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом, под переговорами понимаются как устные Консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При невозможности разрешения споров путем переговоров споры решаются в судебном порядке.

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

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

14.7. **Участник долевого строительства**, подписывая настоящий Договор, предоставляет **Застройщику** свои

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

14.8. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть.

14.9. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

14.10. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

14.11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – **Застройщику**, один – **Участнику долевого строительства**, один – в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО «Мебельщик» Место нахождения: Россия, Краснодарский край, город Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5 Адрес для почтовой корреспонденции: 354207, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Дагомыс, ул. Старошоссейная, 5 р/с 40702810702070002143 к/с 30101810500000000781 в филиале ГПБ (ОАО) г. Краснодар, БИК 040349781, ИНН 2318027826/КПП 231801001 ОГРН 1022302787605 e-mail: sales@karavella-sochi.ru тел. 8-800-350-30-71 сайт: karavella-sochi.ru Генеральный директор _____ Быченко А.И.	Участник долевого строительства: ФИО; Дата рождения: _____ г; Место рождения: Паспорт: ; Выдан: ; Дата выдачи: ; Код подразделения: ; Зарегистрирован по адресу: ; e-mail: тел: индекс Участник долевого строительства _____ ФИО
---	---