

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве

город Новороссийск, Краснодарский край

« 08 » августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙ-РЕСУРС», ИНН 2315983485, ОГРН 1152315003015, КПП 091601001, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора **Алядинова Энвера Фахриевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации
, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие определения:

1.1. **Земельный участок** – земельный участок площадью 3071 кв. метров, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Видова,100 имеющий кадастровый номер 23:47:0114016:1

1.2. **Жилой дом** – жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова,100.

1.3. **Объект долевого строительства** — **квартира**, расположенная в строящемся Жилом доме по адресу: Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Видова,100, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, или передачи в гражданский оборот Жилого дома другими законными актами, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. **Проектная площадь объекта долевого строительства** — сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь не отапливаемых помещений (в т.ч. лоджий, балконов, террас без учета понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах органами технической инвентаризации) без учета обмеров органами технической инвентаризации.

1.5. **Фактическая площадь (общая площадь) Квартиры** — определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

Примечание: здесь и далее по тексту Договора любое упоминание о площадях Квартиры (в том числе проектной и фактической) означает площадь Квартиры с включенными в ее состав площадями балконов и лоджии (при наличии таковых) с применением понижающего коэффициента, используемого при расчетах органами технической инвентаризации.

1.6. **Застройщик – юридическое лицо**, имеющее Земельный участок на праве собственности о чём в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.08.2015 г. сделана запись регистрации №23-23/021-23/21/858/2015-555/2 и осуществляющее строительство объекта долевого строительства в соответствии с разрешением на строительство № 23-308000-1072-2016 от 24.03.2016 года. Изменение данных ЗАСТРОЙЩИКА не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договором и действующего законодательства.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительному плану земельного участка и проектной документацией.

1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства (создания) Квартиры по настоящему Договору.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту «Федеральный закон № 214-ФЗ»),

2.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.3. ЗАСТРОЙЩИК подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора:

- является собственником земельного участка площадью 3071 кв.м, с кадастровым номером 23:47:0114016:1 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом), расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова 100, на основании Договора купли-продажи от 16.07.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.08.2015 года сделана запись регистрации № 23-23/021-23/21/858/2015-555/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права АА 343884, выданным 10.08.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- получил от Муниципального казенного учреждения «Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск» разрешение на строительство № 23-308000-1072-2016 от 24.03.2016 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости «Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по ул. Видова 100 в г. Новороссийске» согласно проектной документации и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующий Объект долевого строительства.

3.2. Объектом долевого строительства, помимо доли в общем имуществе Объекта недвижимости, является **1-комнатная квартира со строительным номером 88, проектной площадью 43 кв. м., расположенная на 14 этаже подъезд № 1**, в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Видова, 100 (далее по тексту «Квартира»).

- Материал наружных стен: многослойная конструкция: несущий бетонный каркас, утеплитель, кирпич.

- Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты, толщиной 180мм.

- Сейсмостойкость: сейсмический район Краснодарский край – 8.

3.3. Содержание внутренней отделки и обустройства Квартиры заключается в следующем:

- стены монолитно-бетонного исполнения, гипсовая штукатурка;
- перегородки из мелкоштучного блока (сан.узел);
- устройство стояков холодного и горячего водоснабжения без разводки;
- устройство стояков хозяйственно-бытовой канализации без разводки;
- установка приборов учета на электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение;
- установка входной металлической двери;
- установка окон из ПВХ;
- стяжка пола.

3.4. На основании данных органов технической инвентаризации, полученных после обмеров завершеного строительством объекта недвижимости, Квартире присваивается фактический номер, о чем СТОРОНЫ подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.5. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренным законом, и возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.6. Право на оформление в собственность Квартиры у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возникает при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания СТОРОНАМИ Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ ОПЛАТЫ

4.1. Цена одного квадратного метра площади Квартиры, составляет **23 300 (Двадцать три тысячи триста) рублей**. Указанная в настоящем пункте Договора цена одного квадратного метра площади Квартиры включает в себя стоимость услуг ЗАСТРОЙЩИКА (678,6 рублей) за ведение строительства.

4.2. Общая стоимость Квартиры (Цена договора), исходя из ее проектной площади, составляет: **1 001 900 (Один миллион одна тысяча девятьсот) рублей**, НДС не облагается (ЗАСТРОЙЩИК не является плательщиком НДС согласно главе 26.2 Налогового кодекса РФ).

4.3. Цена договора, указанная в п. 4.2. Договора, используется на возмещение затрат ЗАСТРОЙЩИКА на строительство Жилого дома (включая фундамент, наружные стены, лестничные марши, чердачное помещение, подвальное помещение, места общего пользования), которые состоят из расходов на освоение земельного участка под строительство, проектирование, строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию, в том числе, но, не ограничиваясь этим, из затрат: на приобретение земельного участка по адресу г. Новороссийск, ул. Видова, 100; на согласование документации, прохождение экспертизы; на оплату работ и услуг поставщиков и подрядчиков; на компенсацию расходов по развитию социальной и инженерной инфраструктуры города Новороссийск; на развитие инженерных сетей города и подключение к ним Жилого дома; на покрытие процентов и иных обязательств по заемным средствам – в случае дефицита средств, полученных ЗАСТРОЙЩИКОМ в счет долевого участия; на платежи по налогам на земельный участок; на оплату труда штатных работников и наемной рабочей силы ЗАСТРОЙЩИКА; на оплату, предусмотренных действующим законодательством РФ и субъектов РФ налогов, сборов и иных платежей; на формирование резерва на непредвиденные работы; на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА; на иные затраты, не указанные в настоящем договоре, но являющиеся необходимыми при исполнении ЗАСТРОЙЩИКОМ своих договорных обязательств.

4.4. Стороны согласились, что моментом исполнения обязательства по оплате Цены договора считается дата зачисления полного объема денежных средств на счет ЗАСТРОЙЩИКА. Денежные средства в размере: **1 001 900 (Один миллион одна тысяча девятьсот) рублей** будут перечислены УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА после государственной регистрации настоящего Договора, за счет собственных средств, при этом залог в пользу ЗАСТРОЙЩИКА не возникает.

4.5. В случае расхождения проектной и фактической площади «Объекта долевого строительства» по результатам обмеров органами технической инвентаризации, между СТОРОНАМИ не будет произведен пересчет Цены договора.

4.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осведомлен, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ площади балконов, лоджий, веранд и террас не включаются в общую площадь **Квартиры**, в связи с чем, в кадастровом паспорте на Квартиру и в свидетельстве о государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру общая площадь таковой Квартиры не будет содержать площади балконов, веранд и террас. Стороны согласились, что указанное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и принятие УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому СТОРОНАМИ Передаточному акту по окончании строительства.

5.2. Сроки завершения строительства Объекта недвижимости:

- Плановый срок завершения строительства — не позднее 30 декабря 2019 г.;
- Плановый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее 29 марта 2020 г.;
- Срок передачи «Объекта долевого строительства» Дольщику – не позднее 29 июня 2020 г.

5.3. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, СТОРОНЫ подпишут Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока окончания строительства Объекта недвижимости.

5.4. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно осуществить передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения последним обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.6. В срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, в течение 14 календарных дней с даты получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о готовности объекта долевого строительства, она считается переданной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и ответственность за эксплуатацию, охрану и риск случайной гибели объекта долевого строительства возлагается на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осведомлен о возможности создания на объекте Товарищества собственников жилья (ТСЖ) согласно разделу VI Жилищного кодекса Российской Федерации. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право стать членом ТСЖ на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. По окончании строительства и получении ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом не состоит.

6.3. ЗАСТРОЙЩИК вправе: внести в «объект недвижимости» незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудования при условии, что по завершению строительства и объекта недвижимости в целом и Объект Долевого Строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

6.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе, в течении 1 (одного) месяца с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, самостоятельно выбрать Управляющую компанию или ТСЖ.

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленными настоящим Договором.

7.2. В случаях, установленных настоящим Договором, подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

7.4. Оплатить расходы ЗАСТРОЙЩИКА по содержанию Объекта долевого строительства, после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости эксплуатирующей организации до момента подписания УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Передаточного акта на Объект долевого строительства.

7.5. С момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, для чего обязан заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается **Квартира**, придомовой территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в Квартире в вышеуказанном жилом доме.

7.6. Уклонение от заключения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади **Квартиры** и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

7.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе производить перепланировку и техническое переоборудование **Квартиры** в установленном законодательством РФ порядке после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, Дополнительных соглашений к нему, а также права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.8. Возместить ЗАСТРОЙЩИКУ расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права и обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»), в случае расторжения Договора в одностороннем порядке.

7.9. Уведомить письменно ЗАСТРОЙЩИКА в случае уступки права требования Объекта Долевого Строительства по настоящему Договору третьему лицу.

Запрещается устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, проведение других работ и действий в монолитных железобетонных конструкциях, связанных с ослаблением их несущей способности, а также изменение фасада здания.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им ЗАСТРОЙЩИКУ цены Договора.

8.2. В случае неуплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены Договора ЗАСТРОЙЩИКУ уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и (или) новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.3. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. СТОРОНЫ исходят из того, что свидетельством качества, как Объекта долевого строительства, так и в целом Объекта недвижимости, соответствия их проекту, строительнотехническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке уполномоченным органом, либо другие законные акты или экспертные заключения соответствующих органов.

9.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта) составляет 5 (пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права требования по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора.

Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до подписания СТОРОНАМИ Передаточного акта на Объект долевого строительства.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с ч. 4 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации уполномочивает ЗАСТРОЙЩИКА представлять интересы УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в том числе после государственной регистрации права собственности УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в отношении Квартиры, на общих собраниях (очередных, внеочередных, проводимых в форме совместного присутствия или заочных) собственников здания, в котором будет располагаться Квартира после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, для чего ЗАСТРОЙЩИК уполномочивается принимать решения по своему усмотрению и голосовать по своему усмотрению по всем вопросам, указанным в ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемым на общих собраниях собственников здания, в котором будет располагаться Квартира после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, быть инициатором созыва внеочередных общих собраний собственников здания, в котором будет расположен Квартира после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, собирать необходимые документы, совершать все иные необходимые действия, связанные с этим поручением. При получении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА требования ЗАСТРОЙЩИКА о предоставлении доверенности для осуществления полномочий ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствии с настоящим пунктом, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ такую доверенность, оформленную по форме ЗАСТРОЙЩИКА. Форма доверенности и требования к ней должны содержаться в соответствующем требовании ЗАСТРОЙЩИКА.

9.5. 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. Также безусловным, уважительным основанием для переноса ЗАСТРОЙЩИКОМ сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. СТОРОНЫ несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.2. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы; таких как: наводнение, пожар, землетрясение и других стихийных бедствий, эпидемия, эпизоотия, а также войны, военные действия, террористические акты, решения и действия органов государственной власти и управления,

иные обстоятельства, не зависящие от воли СТОРОН и непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в настоящем Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

О возникновении и прекращении обстоятельства непреодолимой силы СТОРОНЫ сообщают друг другу в письменной форме (любыми средствами связи) в течение 30 дней с момента их возникновения.

Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более 3 (трех) месяцев, то СТОРОНЫ обязаны принять решение о дальнейших действиях, либо прекратить настоящий Договор.

10.3. Оплата неустоек не освобождает виновную сторону от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено СТОРОНАМИ в письменной форме, путем составления единого документа (соглашения), подписанного надлежаще уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, указанных в пункте 10.2 настоящего Договора.

11.2. Односторонний отказ СТОРОН от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по указанным основаниям, 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.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК перечисляет денежные средства, подлежащие уплате, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

11.4. В случае расторжения Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за исключением оснований, указанных в п. 11.2 Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано ЗАСТРОЙЩИКОМ путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. СТОРОНЫ обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

Каждая из Сторон несет риск последствий, связанных с несвоевременным информированием другой стороны о вышеуказанных изменениях.

12.2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам, телефонам. Уведомление будет считаться доставленным:

- в случае доставки курьером — в день отправки;

- в случае отправки заказным письмом с уведомлением о вручении — в день доставки.

12.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, соответствующее уведомление направляется заказным письмом с уведомлением и описью вложения. Данное письмо считается доставленным, в случае отказа адресата от его получения, либо отсутствия (не проживания) адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре.

12.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, а именно в газете «Новороссийский рабочий».

12.5. СТОРОНЫ признают действительность документов, направленных друг другу по каналам факсимильной связи, при этом получившая документ Сторона вправе требовать от отправителя подлинник полученного документа.

13. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

13.2. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»).

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше суммы денежных средств, направленных на возмещение затрат по строительству, оплаченных дольщиком по настоящему Договору, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а относится на увеличение стоимости услуг ЗАСТРОЙЩИКА за ведение строительства.

14.2. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания СТОРОНАМИ Передаточного акта.

14.3. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считаются заключенными с момента таковой регистрации.

14.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Ресурс»

ИНН 2315983485, ОГРН 1152315003015, КПП 091601001

Юридический адрес: 369300, РФ Карачаево-Черкесская Республика, город Усть-Джегута, ул. Щекута, д. 70.

Банковские реквизиты: расчетный счет: [40702810030000023798](#) ПАО «Сбербанк России»

г. Краснодар, отделение № 8619 г. Краснодар

кор/счёт 30101810100000000602, БИК 040349602.

Директор ООО «Строй-Ресурс»

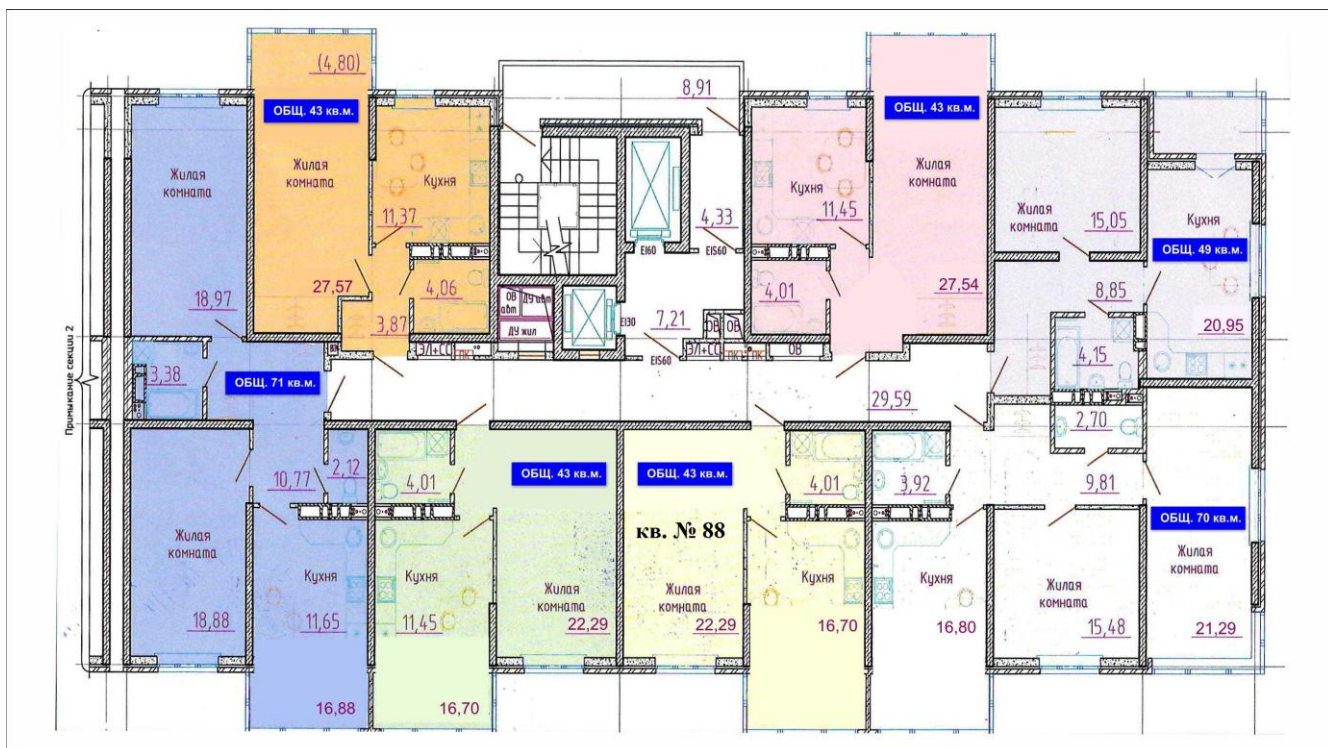
_____/_____/_____
/Подпись/ м.п. /ФИО полностью/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
/Подпись/ /ФИО полностью/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № 18 от 08.08.2019 г.
План квартиры № 88 подъезд № 1

14 этаж



Директор ООО «Строй-Ресурс»

/Подпись/

МП

/ФИО полностью/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

/Подпись/

/ФИО полностью/