

ДОГОВОР № ДУДС-_____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

пгт. Сириус

«___» _____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сочи-Парк пять плюс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Первого заместителя генерального директора Немцова Александра Вячеславовича, действующего на основании Доверенности № 23АВ1462450 от 14.05.2021 г., удостоверенной Новиковой Светланой Геннадьевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Сочинского нотариального округа Купеевой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 23/186-н/23-2021-3-958, с одной стороны,

и гражданин(ка) Российской Федерации **ФИО полностью**, пол _____, дата рождения _____.19____ г., место рождения **как указано в паспорте**, ИНН _____, СНИЛС _____, паспорт Российской Федерации серия номер _____, выдан **как указано в паспорте** _____.20____ г., код подразделения _____, проживающий(ая) (зарегистрированный(ая)) по адресу: **почтовый индекс с сайта: <https://www.pochta.ru/post-index>**, г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды, кадастровый номер **23:49:0000000:7931**, площадью 104176 +/- 67,12 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения гостиниц, по адресу Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, проспект Олимпийский.

1.2. **Здание – Гостиничный комплекс категории 5 звезд с апартаментами Апартаменты Блок А**, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, проспект Олимпийский (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – нежилое помещение с отделкой, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и входящее в состав указанного Здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника. В любом случае срок передачи Объекта не может быть ранее 5 (пяти) месяцев с даты завершения строительства, указанного в согласованном Застройщиком с АО «БАНК ДОМ.РФ» графике строительства.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Здании, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, часть Земельного участка, на котором расположено Здание (определяется после ввода в эксплуатацию), дорожное покрытие, прилегающие тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания принадлежности, расположенные на части Земельного участка, на котором расположено Здание (определяется после ввода в эксплуатацию), в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве субаренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Здания и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ № RU-23-309-8346-2020, выданный Администрацией города Сочи 23.11.2020 г., подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика.

При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – **«Закон о Долевом Участии»**).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – **«Орган регистрации прав»**).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № RU-23-309-8346-2020 от 23.11.2020 г., выданного Администрацией города Сочи.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 23:49:0000000:7931-23/238/2020-10 от 31.07.2020 г. Застройщиком права субаренды на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящееся на этом участке Здание на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику расположенный в Здании Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену. В любом случае срок передачи Объекта не может быть ранее 5 (пяти) месяцев с даты завершения строительства, указанного в согласованном Застройщиком с АО «БАНК ДОМ.РФ» графике строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Здания, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Здания.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Участник уведомлен Застройщиком о том, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц, за исключением следующих обременений Земельного участка:

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/050/2017-4 от 14.02.2017 г., в пользу Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», сроком с 16.07.2013 г. по 20.06.2041 г., основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) между Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» и Открытым акционерным обществом «Сочи-Парк» от 15.07.2013 г. № 110200/1343-ДИ, дата государственной регистрации: 16.07.2013 г., номер государственной регистрации: № 23-23-52/256/2013-007, в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному соглашению от 19.12.2012 г. № 110200/1343, заключенному между Государственной корпорацией «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» и Открытым акционерным обществом «Сочи-Парк»;

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/238/2021-13 от 17.02.2021 г., в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», сроком с 17.02.2021 г. по 31.12.2030 г., основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 12.02.2021 г. серия: 081/373-21 между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Акционерным обществом «Сочи-Парк», Документ нотариально удостоверен: 12.02.2021 г. И.А. Соловьев, нотариус города Москвы № 77/535-н/77-2021-2-367, дата государственной регистрации: 17.02.2021 г., в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору от 04.09.2019 г. № 90-039/КП-19, Кредитному договору от 13.12.2019 г. № 90-106/КП-19, Кредитному договору от 09.02.2021 г. № 90-017/КП-21 и Кредитному договору от 09.02.2021 г. № 90-373/КП-20, заключенным между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Сочи-Парк пять плюс»;

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/235/2021-14 от 18.02.2021 г., в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», сроком с 18.02.2021 г. по 31.12.2030 г., основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 12.02.2021 г. № 082/373-21 между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Сочи-Парк пять плюс», Документ нотариально удостоверен: 12.02.2021 г. И.А. Соловьев, нотариус города Москвы № 77/535-н/77-2021-2-368, дата государственной регистрации: 18.02.2021 г., в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору от 04.09.2019 г. № 90-039/КП-19, Кредитному договору от 13.12.2019 г. № 90-106/КП-19, Кредитному договору от 09.02.2021 г. № 90-017/КП-21 и Кредитному договору от 09.02.2021 г. № 90-373/КП-20, заключенным между Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Сочи-Парк пять плюс»;

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/050/2017-3 от 13.02.2017 г., в пользу Акционерного общества «Сочи-Парк», сроком с 13.02.2017 г. по 26.12.2062 г., основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 06.02.2017 г. № 01-09/1768 между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Акционерным обществом «Сочи-Парк», дата государственной регистрации: 13.02.2017 г., номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/050/2017-2;

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/238/2020-10 от 31.07.2020 г., в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Сочи-Парк пять плюс», сроком с 31.07.2020 г. по 26.12.2062 г., основание государственной регистрации: Договор субаренды земельного участка от 16.07.2020 г. № АР-1307/2020 между Акционерным обществом «Сочи-Парк» и Обществом с ограниченной ответственностью «Сочи-Парк пять плюс», Заявление об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН (Статья 61 Закона) от 12.11.2020 г. № КУВД-001/2020-23760624;

- номер государственной регистрации: 23:49:0000000:7931-23/238/2021-20 от 06.07.2021 г., в пользу Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», сроком с 06.07.2021 г. по 20.06.2041 г., основание государственной регистрации: Договор последующего залога недвижимого имущества (ипотеки) № 110100/1343-ДИП/Сочи-Парк пять плюс между государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» и ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс», выдан 25.06.2021 г.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 20%.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3, 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**, в том числе НДС 20%. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п. 4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п. 4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Здания, направляемом в адрес Участника в соответствии с п. 5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Здания, направляемого в адрес Участника в соответствии с п. 5.5 Договора.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**, в том числе НДС 20% из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**, в том числе НДС 20% Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу по реквизитам _____.

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «БАНК ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **30.12.2024 г.** включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № ____ участия в долевом стр-ве от ____ г. за нежилое пом. усл. ном. ____, в том числе НДС 20%*».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

4.10. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

4.11. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, в том числе НДС 20% не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- Банк - Эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – _____;
- Условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- Расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник.
- Срок действия аккредитива: ____ (_____) календарных дней.

4.12. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в Исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ сканированной копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, содержащего отметку Органа регистрации прав.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

4.13. В срок до «___» _____ 20__ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.11 настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания не позднее **01.08.2024 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»). В любом случае Срок Передачи Объекта не может быть ранее 5 (пяти) месяцев с даты завершения строительства, указанного в согласованном Застройщиком с АО «БАНК ДОМ.РФ» графике строительства.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Здания согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Здания в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний

обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания подтверждает завершение строительства в полном объеме как Здания, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Здания соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Здании.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Здания и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Здания, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Здания, ремонта и содержания общего имущества Здания и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Зданием (далее – «**Управляющая Организация**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника

на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Зданием и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Здания, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Здания и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Зданием с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Здания по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Здания и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Здания и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Здание.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них

составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию аккредитива, предусмотренного п. 4.11 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, подтверждающих открытие аккредитива, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Здания, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: _____.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Здания и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

Местонахождение: **354340, Краснодарский край, пгт. Сириус, проспект Олимпийский, дом № 21, офис № 347 ОГРН 1192375037062 ИНН 2367009386 КПП 236701001**

р/с **40702810400650002249** в АО «БАНК ДОМ.РФ» Москва к/с **30101810345250000266** БИК **044525266**

Первый заместитель генерального директора

ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

_____ **А.В. Немцов**

Участник:

_____ *ФИО полностью* _____

_____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

_____ *подпись*

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЗДАНИЯ И ОБЪЕКТА**

| Основные характеристики Здания: | |
|--|---|
| Здание: | здание «Апартаменты Блок А» |
| Корпус: | А |
| Секция: | - |
| Вид: | Здание средней этажности |
| Назначение: | Нежилое |
| Этажность: | 6-8 |
| Общая площадь (кв.м.): | 18927,13 |
| Материал наружных стен: | Монолитный железобетон, газобетонный блок, утеплитель, навесной фасад |
| Материал поэтажных перекрытий: | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности: | А+ |
| Класс сейсмостойкости: | 9 баллов |
| Основные характеристики Объекта: | |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Условный номер Объекта: | |
| Номер этажа Здания: | |
| Проектная общая площадь Объекта (кв.м.): | |
| Количество комнат: | |
| Площади комнат (кв.м.): | |
| Площади вспомогательных помещений (кв.м.): | |
| Лоджия/балкон (кв.м.) | |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Первый заместитель генерального директора
ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

_____ **А.В. Немцов**

Участник:
_____ *ФИО полностью* _____

_____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

_____ *подпись*

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| № п/п | Виды работ | Содержание работ |
|-------|----------------------------|---|
| 1. | Строительный адрес Объекта | Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:7931, расположенный по адресу Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, проспект Олимпийский |
| 2. | Состав отделочных работ | В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже) |
| 3. | Входная дверь | С отделкой шпоном натурального дерева, проем 1000x2100мм |
| 4. | Сантехнические работы | 1. Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по нежилому помещению. 2. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. 3. Установка отопительных приборов внутрипольных. 4. Установка сантехнических приборов и оборудования |
| 5. | Электротехнические работы | 1. Установка щита - в соответствии с проектом. 2. Прокладка труб для электропроводок. 3. Установка подрозетников. 4. Разводка под потолком верхний свет 5. Установка оконечных осветительных и электротехнических устройств (бра, люстры, розетки, выключатели и т.д.) |
| 6. | Вентиляция | Общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, кондиционирование |

Ведомость внутренней отделки Объекта

| № п/п | Наименование помещений | Перегородки | Потолки | Полы | Стены | Двери | Окна |
|-------|-------------------------------|--|------------------|--|---|---|---|
| 1 | Кухня (при наличии) | - кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации | - окраска по ГКЛ | - устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, паркетная доска | - штукатурка и шпатлевание стен - обои, покраска, акриловый камень | — | - двухкамерные стеклопакеты в алюминиевом профиле с воздушным зазором |
| 2 | Прихожая (при наличии) | - кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем | - окраска по ГКЛ | - устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, паркетная доска | - штукатурка и шпатлевание стен - обои, покраска | — | — |
| 3 | Санузел | - кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации; - устройство ревизионного сантехнического | - окраска по ГКЛ | - устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, оклеечной гидроизоляцией, керамогранит | - штукатурка и шпатлевание стен - керамогранит, обои, покраска, шпонированные панели мдф | - с отделкой шпоном натурального дерева | — |

| | | | | | | | |
|---|-------------------------|--|------------------|---|---|---|---|
| | | люка | | | | | |
| 4 | Лоджия (при наличии) | — | - листы латуни | - устройство цементно-песчаной стяжки, керамогранит под терраццо | - стеклофибробетон, фасадная штукатурка | — | — |
| 5 | Комнаты | - кладка из блочных элементов и ГКЛ/ГКЛВ с утеплителем | - окраска по ГКЛ | - устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, паркетная доска | - штукатурка и шпатлевание стен - обои, покраска, мрамор | - с отделкой шпоном натурального дерева | - двухкамерные стеклопакеты в алюминевом профиле с воздушным зазором |

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки здания, нормального износа Объекта или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Первый заместитель генерального директора
ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»**

А.В. Немцов

Участник:

_____**ФИО полностью**_____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта
здание «Апартаменты Блок А», план ____ этажа

Местоположение Объекта на ____ этаже здания «Апартаменты Блок А» (выделено _____ цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Первый заместитель генерального директора
ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс»

А.В. Немцов

Участник:
_____**ФИО полностью**_____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

**ФОРМА
АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)**

к Договору № ДУДС-____ участия в долевом строительстве от ____ 20__ г.

пгт. Сириус

«__» _____ 20__ г.

____ «____», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____ именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № _____ участия в долевом строительстве от ____ г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры здания «Апартаменты Блок А», по строительному адресу: _ (далее по тексту – «Здание»). Зданию присвоен почтовый адрес: ____.
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению с условным № _____ - присвоен № _____ (далее – «Объект»).
3. По результатам обмера, по состоянию на ____ г., Объект имеет Общую площадь - ____ кв. м с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной ____ кв. м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: ____ кв. м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Здания и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора и равную ____ рублей ____ копеек, в том числе НДС 20%.
7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: ____ рублей ____ копеек, в том числе НДС 20%.
8. Разница между Ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п. 8 Акта), составляет ____ рублей ____ копеек, в том числе НДС 20%. Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «*Возврат по Дог. № ____ участия в долевом стр-ве от ____ г. за ____ усл. ном. ____ (в том числе НДС 20%)*».
9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Здание - на Объект.
11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

____ **наименование** _____

Местонахождение: _____ ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ р/с _____ в _____ к/с _____ БИК _____ /**Ф.И.О./**
____ **должность** _____

Участник:

Ф.И.О. _____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)* _____ *подпись*

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Первый заместитель генерального директора
ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс» _____

А.В. Немцов

Участник:

____ **ФИО полностью** _____

____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)* _____

____ *подпись*

**ФОРМА
АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)**

к Договору № ДУДС-____ участия в долевом строительстве от _____ 202__ г.

пгт. Сириус

« ____ » _____ 20__ г.

« _____ », именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____ именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № _____ участия в долевом строительстве от _____ г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры здания «Апартаменты Блок А», по строительному адресу: _____ (далее по тексту – «Здание»). Зданию присвоен почтовый адрес: _____.
 2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению с условным № _____ - присвоен № _____ (далее – «Объект»).
 3. По результатам обмера, по состоянию на _____ г., Объект имеет Общую площадь - _____ кв. м с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
 4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной _____ кв. м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: _____ кв. м.
 5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Здания и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
 6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора и равную _____ рублей _____ копеек, в том числе НДС 20%.
 7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: _____ рублей _____ копеек, в том числе НДС 20%.
 8. Разница между окончательной Ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет _____ рублей _____ копеек, в том числе НДС 20%.
- Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «*Доплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за _____ усл. ном. _____ (в том числе НДС 20%).*»
9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
 10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Здание - на Объект.
 11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

_____ наименование _____
Местонахождение: _____ ОГРН _____ ИНН _____ КПП _____ р/с _____ в _____ к/с _____ БИК _____
_____ должность _____ /Ф.И.О./

Участник:

Ф.И.О. _____
_____ Фамилия, Имя, Отчество (прописью) _____ подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Первый заместитель генерального директора
ООО СЗ «Сочи-Парк пять плюс» _____

А.В. Немцов

Участник:

_____ ФИО полностью _____

_____ Фамилия, Имя, Отчество (прописью) _____

_____ подпись