

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Сочи

_____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕОНА» (сокращенное наименование - ООО «ТЕОНА»), местонахождение: 121353, Москва, ул. Беловежская, д. 4, зарегистрировано 12.08.2002 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №9 по Центральному административному округу г. Москвы за основным государственным регистрационным номером 1027709003211, ИНН 7709382169, КПП 773101001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Мирского Андрея Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения,
место рождения: _____, гражданство: _____,
паспорт _____, выдан _____ года,
код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: РФ,

Или

_____ (наименование юридического лица).
(сокращенное наименование - _____), местонахождение:
_____, зарегистрировано _____
за основным государственным регистрационным номером
_____, ИНН _____, КПП _____, в лице
_____, действующего на основании _____

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые также как **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Права и обязанности Сторон, не оговоренные в Договоре, регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ (как он определен в п.1.2.15 настоящего Договора ниже). В случае противоречия условий Договора положениям указанного закона, отношения Сторон регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ. Стороны установили, что в соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса РФ условия Договора будут применяться к их отношениям с момента государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН (как он определен в п.1.2.15 настоящего Договора ниже).
- 1.2. Для целей настоящего Договора понятия и термины, употребляемые с заглавной буквы, имеют значение, указанное ниже в настоящем пункте 1.2:
 - 1.2.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для реконструкции (создания) на этом Земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство, то есть ООО «ТЕОНА», выступающее Стороной по настоящему Договору в качестве Застройщика, реквизиты которого указаны в преамбуле настоящего Договора.
 - 1.2.2. **Земельный участок** - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, общей площадью 12 015 (двенадцать тысяч пятнадцать) кв.м., с кадастровым номером: 23:49:0203004:153, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 6б, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «база отдыха», предоставленный в пользование Застройщику на условиях аренды для использования в соответствии с разрешенным

использованием Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка № 4900005081 от 24 февраля 2009 года, заключенного между Муниципальным образованием город-курорт Сочи и Застройщиком, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08.04.2009г. за № 23-23-50/014/2009-583, с учетом всех изменений к нему.

1.2.3. **База отдыха** – реконструируемый (создаваемый) на Земельном участке комплекс зданий и сооружений, состоящий из:

- Разновысотное здание, состоящее из 6 блоков (Объект недвижимости);
- Подпорных сооружений 1-й очереди строительства, имеющих противооползневое значение для удержания подсекаемого склона, являющиеся удерживающим сооружением глубокого заложения;
- Котельной с холодоцентром.

Рекламное и маркетинговое наименование комплекса: «REEF RESIDENCE» (свидетельство на товарный знак №535688).

Адрес местонахождения Базы отдыха: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, улица Политехническая, д. 66.

Описание и характеристики Базы отдыха приведены в Проектной декларации. Наименование Базы отдыха в соответствии с Проектной документацией и Разрешением на строительство: «Реконструкция базы отдыха с увеличением вместимости до 98 мест, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 66, вторая очередь строительства».

1.2.4. **Объект недвижимости** – разновысотное нежилое здание, состоящее из 6 блоков, в составе Базы отдыха, являющееся в соответствии с Проектной документацией самостоятельной частью Базы отдыха, и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

- вид Объекта недвижимости: здание,
- назначение Объекта недвижимости: нежилое,
- этажность Объекта недвижимости: девятиэтажное здание,
- общая площадь Объекта недвижимости: 25129,2 кв.м., в том числе: надземной части 17127,2 кв.м., подземной части 8002 кв.м.,
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий Объекта недвижимости: монолитный железобетонный каркас с навесным вентилируемым фасадом из меди и натурального камня,
- класс энергоэффективности Объекта недвижимости: А – очень высокий,
- класс сейсмостойкости Объекта недвижимости: 8 баллов;
- расположение Объекта недвижимости в составе Базы отдыха указано на плане Базы отдыха, являющимся Приложением 1А к настоящему Договору.

1.2.5. **Разрешение на строительство** - распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) Базы отдыха, выдан Застройщику Администрацией города Сочи 20 ноября 2017г. N RU-23-309-6661-2017, срок действия – до 30 ноября 2018г.

Ранее выданные разрешения на строительство (в настоящее время не действующие):

- RU 23309/691, выданное Администрацией города Сочи 12 мая 2009, Срок действия разрешения на строительство до 14 сентября 2013, Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство 23 ноября 2011;
- RU 23309-691, выданное Администрацией города Сочи 12 сентября 2013, Срок действия разрешения на строительство до 30 мая 2016, Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство 21 июля 2014;
- RU-23-309-3894-2015, выданное Администрацией города Сочи 09 октября 2015, Срок действия разрешения на строительство 18 августа 2017;

- RU-23-309-3894-2015, выданное Администрацией города Сочи 05 июля 2017, Срок действия разрешения на строительство 31 мая 2018.

1.2.6. **Участник долевого строительства** - гражданин или юридическое лицо, данные которого указаны в преамбуле настоящего Договора выше, вносящий Застройщику на условиях настоящего Договора денежные средства для долевого строительства Объекта недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство, и у которого, после ввода в эксплуатацию Базы отдыха, возникает право собственности на Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора; выступающий Стороной по настоящему Договору в качестве Участника долевого строительства.

1.2.7. **Объект долевого строительства** (так же «Апартамент» или «Машино-место» в зависимости от контекста) – **Апартамент** - то есть нежилое помещение, предназначенное для временного проживания и не предназначенное для производственной деятельности в Объекте недвижимости, и/или **Машино-место** – то есть индивидуально-определенная часть подземной автостоянки Объекта недвижимости, ограниченная линиями разметки и предназначенная для размещения одного автотранспортного средства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Базы отдыха (в т.ч. Объекта недвижимости), реконструируемой (создаваемой) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей, являющегося Объектом долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже реконструируемого (создаваемого) Объекта недвижимости согласованы сторонами и указаны в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору.
- Назначение Объекта долевого строительства - нежилое помещение.
- Этаж, на котором расположен такой Объект долевого строительства, его площадь, количество и площади частей нежилого помещения, количество и площади террас согласованы Сторонами и указаны в пункте 2.2 настоящего Договора.

1.2.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение реконструкции Базы отдыха в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также соответствие реконструированной Базы отдыха (в т.ч. Объекта недвижимости в составе Базы отдыха) требованиям к реконструкции Базы отдыха, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана Земельного участка, разрешенному использованию Земельного участка.

1.2.9. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определенная при заключении настоящего Договора на основании Проектной документации как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства (нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе террас и пр., при их наличии) без применения понижающих коэффициентов.

1.2.10. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам первичной технической инвентаризации Объекта недвижимости органом технической инвентаризации после окончания его строительства, и определяемая в целях настоящего Договора как сумма площадей всех входящих в состав Объекта долевого строительства помещений: нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и прочих помещений (при наличии), без применения понижающих коэффициентов.

1.2.11. **Общее имущество** — общее имущество собственников помещений в Объекте недвижимости:

- Помещения общего пользования в Объекте недвижимости, не являющиеся Апартаментами, Машино-местами, встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, в которых

имеются инженерные коммуникации, иное имущество, обслуживающее более одного Объекта долевого строительства;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, сети инженерно-технического обеспечения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте недвижимости за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного Объекта долевого строительства;
- подпорные сооружения 1-ой очереди строительства, имеющие противооползневое значение для удержания подсекаемого склона, являющиеся удерживающим сооружением глубокого заложения.

Перечень Общего имущества указывается в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Точный размер доли Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта недвижимости определяется после завершения строительства и проведения обмеров органами технической инвентаризации. Увеличение или уменьшение доли Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта недвижимости не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

- 1.2.12. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и проекте строительства (реконструкции) Базы отдыха, размещенная в сети "Интернет" на сайте: <http://reef.live/>
- 1.2.13. **Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения реконструкции объекта «Реконструкция базы отдыха с увеличением вместимости до 98 мест, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Политехническая, 66, вторая очередь строительства».
- 1.2.14. **Передаточный акт** – документ, подтверждающий факт передачи Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства, а также надлежащее исполнение Застройщиком перед Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Оформляется Сторонами в соответствии с п. 6.1 Договора.
- 1.2.15. **Федеральный закон № 214-ФЗ (ФЗ № 214-ФЗ)** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с соответствующими изменениями и дополнениями.
- 1.2.16. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости Российской Федерации.
- 1.2.17. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для реконструкции (создания) Объекта долевого строительства, размер, порядок и сроки уплаты которой определяются согласно ст.3 настоящего Договора.
- 1.2.18. **Акт исполнения финансовых обязательств** – двусторонний документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий факт выполнения финансовых обязательств Сторонами.
- 1.3. Застройщик действует и осуществляет реконструкцию Базы отдыха на основании, помимо прочего, следующих основных документов:
 - Договора аренды земельного участка № 4900005081 от 24 февраля 2009 года, заключенного между Муниципальным образованием город-курорт Сочи и Застройщиком, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08.04.2009г. за № 23-23-50/014/2009-583, с учетом всех изменений к нему;
 - Положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 01 июня 2012 №23-1-4-0441-12, выданного Государственным автономным учреждением Краснодарского края Управление Краснодарской краевой государственной экспертизы проектов территориального планирования, проектов строительства и инженерных изысканий Сочинский межрайонный отдел (ИНН 2308009183);

- Положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации от 10 июля 2014 №6-1-1-0011-14, выданного ООО «Центр архитектурно-строительного надзора» (ИНН 2320207470);
 - Корректировки от 20 декабря 2016 Положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации от 10 июля 2014 №6-1-1-0011-14, выданного ООО «Центр архитектурно-строительного надзора» (ИНН 2320207470);
 - Положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации от 30 августа 2017 №6-1-1-0073-17, выданного ООО «Центр архитектурно-строительного надзора» (ИНН 2320207470);
 - Положительного заключения государственной экологической экспертизы от 02 сентября 2013 № 52, выданного ФГБУ Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования (РОСПРИРОДНАДЗОРА) по Краснодарскому краю и Республике Адыгея (ИНН 2309089375);
 - Градостроительного плана земельного участка № RU 233090000-000000000004273, утвержденного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Сочи от 13.07.2011;
 - Разрешения на строительство (реконструкцию) Базы отдыха, выданного Застройщику Администрацией города Сочи 20 ноября 2017г. N RU-23-309-6661-2017, срок действия – до 30 ноября 2018 г.
 - Проектной декларации (п. 1.2.12 Договора).
- 1.4. Настоящим Участник долевого строительства дает свое безусловное письменное согласие Застройщику на осуществление Застройщиком (и/или третьими лицами) следующих действий с Земельным участком:
- 1.4.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.
 - 1.4.2. На последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ.
 - 1.4.3. Производить замену предмета залога (в том числе, без ограничений, вида заложенного права (аренды или собственности) на Земельный участок), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка, залог в обеспечение обязательств Застройщика, в соответствии со стст.13-15 Закона № 214-ФЗ, распространяется и сохраняется только в отношении прав (аренды или собственности) на вновь образованный земельный участок, на котором находится Объект недвижимости, в котором расположен (-ы) Объект (-ы) долевого строительства.
 - 1.4.4. На прекращение залога (прав аренды или собственности) вновь образованных в результате межевания земельных участков, на которых не находится создаваемый Объект недвижимости, с даты государственной регистрации права собственности на них в ЕГРН, и

на возникновение залога (прав аренды или собственности) на вновь образованный земельный участок, на котором находится Объект недвижимости.

- 1.4.5. На изменение по усмотрению Застройщика вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится Объект недвижимости.
- 1.4.6. На отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится Объект недвижимости, любым лицам по усмотрению Застройщика, на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, а также на любое иное распоряжение ими по усмотрению Застройщика или обременение Застройщиком таких земельных участков каким-либо образом.
- 1.5. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства настоящим предоставляет свое безусловное письменное согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий) Земельного участка (в том числе права аренды Земельного участка), а также на изменение предмета залога.
- 1.6. Настоящим Участник дает свое безусловное письменное согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога права аренды Застройщика на Земельный участок на залог прав аренды Застройщика на земельные участки, образованные в результате раздела Земельного участка, или на части Земельного участка под Объектом недвижимости, а также дает свое безусловное письменное согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением соответствующих изменений в ЕГРН.
- 1.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет какого-либо согласия Участника долевого строительства, предоставленного Застройщику в настоящем Договоре, в том числе, без исключений, на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в пп. 1.5.- 1.7. Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения пп. 1.5.-1.7. настоящего Договора в полной мере применяются к новому Участнику долевого строительства, то есть к цессионарию, и, приобретая права и обязанности Участника долевого строительства, такой цессионарий считается предоставившим все согласия Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц реконструировать Базу отдыха (в т.ч. создать Объект недвижимости), и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства обусловленный (-ые) настоящим Договором Объект долевого строительства (либо несколько Объектов долевого строительства как указано в п.2.2 настоящего Договора ниже), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (Цену Договора) и принять Объект долевого строительства (либо несколько Объектов долевого строительства как указано в п.2.2 настоящего Договора ниже) при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 2.2. Объектом (-ами) долевого строительства по настоящему Договору являются Апартамент (-ы) и/или Машино-место (-а), имеющие следующие проектные основные характеристики:

Наименование Объекта долевого строительства	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства	Проектный №	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м., в т.ч. площадь (проектная) террасы для Апартамента	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м. для Машино-места	План по приложению	количество и площади частей нежилого помещения, террас для Апартамента в кв.м.

			без учета понижающих коэффициентов			
Апартамент				Не применимо	Приложение № 1	
Апартамент				Не применимо	Приложение № 1	
Машино-место			Не применимо		Приложение № 1	Не применимо

Проектный номер и Проектная площадь Объекта (-ов) долевого строительства являются ориентировочными и будут окончательно определены Застройщиком после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения данных по результатам первичной технической инвентаризации Объекта недвижимости органом технической инвентаризации и указаны в Передаточном акте.

План Объекта (-ов) долевого строительства и его (их) расположение на плане этажа Объекта недвижимости приведены в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью. Участник долевого строительства ознакомился с Проектной документацией в отношении Объекта (-ов) долевого строительства и Объекта недвижимости, Проектной декларацией Застройщика до подписания Договора.

- 2.3. Объект(-ы) долевого строительства передается (-ются) Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении №5 «Перечень видов работ, выполняемых в Объектах долевого строительства» к настоящему Договору.
- 2.4. Срок завершения строительства Объекта недвижимости – не позднее 30 ноября 2018 года. Срок получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее окончания I квартала 2019 года. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства - не позднее истечения 9 (Девяти) месяцев с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 2.5. В случае если Разрешение на ввод в эксплуатацию будет получено ранее указанного в п. 2.4. настоящего Договора срока, Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект (-ы) долевого строительства досрочно в порядке и на условиях, установленных статьей 6 настоящего Договора. Таким образом Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 2.6. Право собственности на Объект (-ы) долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в ЕГРН в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- 2.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект (-ы) долевого строительства одновременно возникает право собственности на долю в Общем имуществе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект (-ы) долевого строительства. Перечень Общего имущества указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 2.8. Участник долевого строительства приобретает Объект (-ы) долевого строительства исключительно для использования в личных интересах, интересах своих сотрудников (для юридических лиц).
- 2.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в ЕГРН и считается заключенным с момента такой регистрации.

- 2.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора он получил и изучил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:
- 2.10.1. О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.
 - 2.10.2. О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
 - 2.10.3. О Базе отдыха и Объекте недвижимости, в котором расположен (-ы) Объект (-ы) долевого строительства; о характеристиках Объекта (-ов) долевого строительства, в т.ч. Участнику долевого строительства была предоставлена исчерпывающая информация о проектных характеристиках Объекта (-ов) долевого строительства, в т.ч. предоставлена для ознакомления Проектная документация, в соответствии с которой осуществляется строительство (реконструкция) Базы отдыха.
 - 2.10.4. Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства.
 - 2.10.5. О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и на долю в Общем имуществе Объекта недвижимости.
 - 2.10.6. Об ограничениях по внесению изменений в конструктив инженерных систем и конструкции, мест общего пользования и иного Общего имущества Объекта недвижимости; о необходимости согласовывать проектную и иную документацию на ремонт/отделку Объекта (-ов) долевого строительства с эксплуатирующей (управляющей) организацией и/или Застройщиком.
 - 2.10.7. О запрете мероприятий, связанных с изменением внешнего архитектурного облика как Объекта недвижимости, так и Базы отдыха, а также благоустройства прилегающей к ним территории, в том числе, путём изменения материалов и пластики внешних конструкций, установки / демонтажа / изменения любых элементов.
 - 2.10.8. О том, что архитектурный проект Базы отдыха (в т.ч., но не ограничиваясь: Объект недвижимости, благоустройство) является объектом охраны авторского права, охраняемого действующим законодательством РФ в области архитектурной деятельности и защите прав интеллектуальной собственности. В связи с чем, любые изменения архитектурного проекта (облика) Базы отдыха производятся исключительно с согласия его автора. Автор проекта указан в Проектной документации.
 - 2.10.9. О необходимости совместно с другими сособственниками принять в разумный срок меры по оформлению имущественных прав на Земельный участок в установленном действующим законодательством порядке путем подачи соответствующего заявления с целью заключения договора аренды Земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.
 - 2.10.10. О правовых основаниях строительства/реконструкции Базы отдыха и Объекта недвижимости.
 - 2.10.11. О переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Объекта (-ов) долевого строительства, бремени содержания Объекта (-ов) долевого строительства и соответствующей доли в Общем имуществе Объекта недвижимости с момента подписания Передаточного акта на Объект (-ы) долевого строительства.
 - 2.10.12. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь соответствующих Объектов долевого строительства, исчисляемую как сумма фактических нежилых и вспомогательных площадей Объекта долевого строительства, при этом площади террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Объекта недвижимости и/или Базы отдыха и кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, выдаваемых органом технической инвентаризации, при этом площади террас включаются в Общую площадь Объекта долевого строительства.

- 2.10.13. Стороны согласовали, что возможное исключение площадей террас из общей площади Объекта (-ов) долевого строительства при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Базы отдыха в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация в ЕГРН права собственности на площадь, равную сумме фактической нежилой и вспомогательной площадей Объекта (-ов) долевого строительства без учета террас, не является уменьшением площади Объекта (-ов) долевого строительства и не является основанием для уменьшения Цены Договора и возврата каких-либо денежных средств Участнику долевого строительства, а также основанием для изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного настоящим Договором.
- 2.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объект (-ов) долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства/реконструкции, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства/реконструкции, изменения количества корпусов Объекта недвижимости (Базы отдыха), изменения в отношении общей площади Объекта (-ов) долевого строительства в Объекте недвижимости (Базы отдыха) и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости (Базы отдыха), изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Объекте недвижимости (Базе отдыха) и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости (Базы отдыха), изменения общей площади нежилых помещений в Объекте недвижимости (Базе отдыха) (этапах строительства Объекта недвижимости (Базы отдыха)) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (парковки) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Объекта недвижимости (Базы отдыха), не оказывающие существенного влияния на внешний вид Объекта недвижимости (Базы отдыха) и не ухудшающие качество Объекта (-ов) долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства приобъектной территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта (-ов) долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений; Участник долевого строительства принял решение о заключении настоящего Договора с учетом возможности последующего осуществления всех или каких-либо изменений, указанных в настоящем пункте Договора. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при осуществлении указанных изменений не требуется, и Участник долевого строительства настоящим предоставляет свое письменное безусловное согласие на осуществление неограниченное количество раз всех или каких-либо изменений, предусмотренных в настоящем пункте Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена Договора определяется как сумма стоимости всех Объектов долевого строительства. Стоимость Апартаментов определяется путем произведения Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства, определенной в соответствии с п. 1.2.10 настоящего Договора, на стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства, которая для Апартаментов с индексом «А» составляет _____ (*__сумма прописью__*) *__указать валюту__* за один квадратный метр, для Апартаментов с индексом «М» составляет _____ (*__сумма прописью__*) *__указать валюту__* за один квадратный метр. Стоимость Машино-места составляет _____ (*__сумма прописью__*) *__указать валюту__* за единицу. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей площади Апартаментов и стоимость единицы Машино-места является окончательной и неизменной в течение всего срока настоящего Договора и действует только для настоящего Договора, за исключением случая, указанного в п. 3.14 настоящего Договора и Приложении № 4 к настоящему Договору.

Таким образом, стоимость

Объект (-ы) долевого строительства (Апартаменты)	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) (-ов)	Стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства в долларах США	цена Объекта (-ов) долевого строительства в долларах США
Итого			

Объект (-ы) долевого строительства (Машино-места)	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) (-ов)	Стоимость одной единицы Объекта (-ов) долевого строительства (Машино-места) в долларах США	цена Объекта (-ов) долевого строительства в долларах США
Итого			

- 3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами как произведение Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, на стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства для Апартаментов, а также единицы для Машино-мест указанной в п. 3.1 Договора, и составляет в общей сложности сумму в размере _____ (сумма прописью) указать валюту (НДС не облагается).
- 3.3. Участник долевого строительства обязан уплачивать Цену Договора Застройщику в размерах, порядке и сроки, определенные в Графике финансирования (Приложение № 4 к Договору).
- 3.4. Уплата Цены Договора производится путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем Договоре. Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.
- 3.5. Уплата Цены Договора может осуществляться Участником долевого строительства и иными способами, не запрещенными законодательством Российской Федерации, но с предварительного письменного согласия Застройщика.

- 3.6. В случае если Общая площадь Объекта долевого строительства (Апартаментов и/или Машинных мест, одного или нескольких), определенная в соответствии с п.1.2.10 настоящего Договора, превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в Цене Договора, рассчитанную с учетом п. 3.1 настоящего Договора. В этом случае оплата производится Участником долевого строительства в 10-дневный срок после получения им сообщения Застройщика о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче в порядке, предусмотренном п.4.1.3. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров органом, уполномоченным осуществлять технический учёт (инвентаризацию) объектов капитального строительства, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства, не производится.
- 3.7. В случае если Общая площадь Объекта долевого строительства (Апартаментов и/или Машинных мест, одного или нескольких), определенная в соответствии с п.1.2.10. настоящего Договора, окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу в Цене Договора, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора. Возврат разницы в Цене Договора производится Застройщиком в течение 10 рабочих дней после подписания Участником долевого строительства Передаточного акта Объекта (-ов) долевого строительства путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, поданном Застройщику в письменном виде при подписании Передаточного акта Объекта долевого строительства. На сумму возврата не подлежат начислению проценты, неустойки, штрафы. Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров органом, уполномоченным осуществлять технический учёт (инвентаризацию) объектов капитального строительства, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства, не производится.
- 3.8. Стороны взаимно согласовали, что наличие разницы в значениях между Общей площадью Объекта долевого строительства, переданного Застройщиком Участнику долевого строительства по Передаточному акту, и площадью Объекта долевого строительства, указанной в выписке из ЕГРН на этот Объект долевого строительства (вследствие отсутствия в данных ЕГРН площадей террас), не влечет за собой уменьшения стоимости Объекта долевого строительства и не может являться основанием для уменьшения Цены Договора и/или изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленных настоящим Договором.
- 3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документов кадастрового учета, технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта (-ов) долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в Цену Договора не включены.
- 3.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства.
- 3.11. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.
- 3.12. Любые выплаты денежных средств Участнику долевого строительства по Договору производятся путем перечисления денежной суммы на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении. Застройщик имеет право не осуществлять каких-либо выплат до получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием всех реквизитов счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж.
- 3.13. Исходя из того, что фактическая площадь Объекта (-ов) долевого строительства, а также площадь относящихся к нему террас при их наличии, окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и получения данных первичной технической

инвентаризации, ни одна Сторона не вправе начислять на сумму доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ и требовать их уплаты.

- 3.14. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в соответствии с Графиком финансирования (п.3.3 Договора, п.1 Приложения № 4 к Договору), Цена Договора подлежит увеличению в порядке, предусмотренном в п.3 Приложения №4 к настоящему Договору, и Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику увеличенную в соответствии с п. 3 Приложения № 4 Цену Договора.
- 3.15. Подписанием Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об изменении Цены Договора в случае наступления обстоятельства, указанного в п. 3.14 Договора.
- 3.16. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять уплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН. В случае уплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пп. 3.1 - 3.2 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.
- 3.17. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта (-ов) долевого строительства, установленная п.3.6. Договора, является составной частью Цены Договора, нарушение сроков оплаты которой влечет за собой ответственность, предусмотренную п. 8.2 Договора. Нарушение Участником срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст.9 ФЗ № 214-ФЗ.
- 3.18. Все расчеты по Договору между Сторонами производятся в российских рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. Предоставить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество документы, необходимые со стороны Застройщика для государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН.
 - 4.1.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение реконструкции Базы отдыха, в т.ч. создания Объекта недвижимости в результате такой реконструкции в соответствии с Проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить Разрешение на ввод в эксплуатацию в срок, предусмотренный п.2.4. настоящего Договора.
 - 4.1.3. Сообщить Участнику долевого строительства о завершении реконструкции (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче не менее чем за один календарный месяц до наступления срока начала передачи Объекта (-ов) долевого строительства, установленного в п. 6.2. настоящего Договора, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта (-ов) долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ. Указанное в настоящем пункте сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В указанном сообщении также должна содержаться информация об Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства, определенной в соответствии с п.1.2.10 настоящего Договора, в целях исполнения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п.3.6 настоящего Договора.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект (-ы) долевого строительства по Передаточному акту в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые со стороны Застройщика для государственной регистрации прав Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства в ЕГРН.

4.1.5. Использовать денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства с ограничениями, установленными Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.1.6. Осуществить возврат Участнику долевого строительства денежных средств и уплатить проценты в случаях, на основании и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

4.1.7. В случае если реконструкция (создание) Объекта недвижимости не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта (-ов) долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. Настоящим Участник долевого строительства предоставляет свое безусловное письменное согласие на продление срока передачи Объекта (-ов) долевого строительства в случае если такое продление возникло вследствие наступления обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает.

4.1.8. В случаях если Объект (-ы) долевого строительства реконструирован (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) от требований применимых технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта (-ов) долевого строительства; или Объект (-ы) долевого строительства построен (-ы) (создан (-ы)) с иными недостатками, которые делают его (их) непригодным (-и) для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки Объекта (-ов) долевого строительства в разумный срок.

4.1.9. Не позднее чем через десять рабочих дней со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию заключить договор эксплуатации Объектом недвижимости с эксплуатирующей организацией по своему выбору.

4.1.10. Все обязательства Застройщика из настоящего Договора (за исключением гарантийных обязательств в течение гарантийного срока на Объект (-ы) долевого строительства и оборудования в их составе) считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или оформления одностороннего Передаточного акта в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

4.1.11. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в Проектную декларацию и Проектную документацию. О факте внесения изменений в Проектную документацию, в соответствии с которой осуществляется строительство Объекта недвижимости, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения в сети "Интернет" на сайте: <http://reef.live/>.

4.2.2. По истечении десяти календарных дней после истечения начала срока передачи и принятия Объекта (-ов) долевого строительства, предусмотренного п. 6.2 настоящего Договора, составить односторонний Передаточный акт о передаче Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта (-ов) долевого строительства в предусмотренный пп. 6.2 и 6.3 Договора срок или при отказе Участника

долевого строительства от приемки Объекта (-ов) долевого участия (за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Передаточного акта Объекта (-ов) долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок без письменного указания Застройщику Участником долевого строительства обоснованных причин такого отказа, которыми могут быть только случаи, прямо предусмотренные частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта (-ов) недвижимости и о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении Застройщиком указанного в настоящем пункте одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта (-ов) долевого строительства, риск случайной гибели или повреждения Объекта (-ов) долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком указанного одностороннего Передаточного акта.

- 4.2.3. Вправе однократно перенести срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Базы отдыха и срок передачи Объекта (-ов) долевого строительства, предусмотренные п.2.4. и 6.2 настоящего Договора, не более чем на 6 (шесть) месяцев без наступления соответствующей ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта (-ов) долевого строительства.
- 4.2.4. Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором и Федеральным законом №214-ФЗ.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Участник долевого строительства обязуется:
 - 5.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по настоящему Договору в порядке, согласованном в статье 3 настоящего Договора.
 - 5.2.2. Принять Объект (-ы) долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора.
 - 5.2.3. В течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН, в том числе оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и подписать заявление о государственной регистрации настоящего Договора.
 - 5.2.4. До оформления права собственности на Объект (-ы) долевого строительства не проводить на Объекте (-ах) долевого строительства работы, связанные с отступлением от положений Проектной документации (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); а после оформления права собственности проводить такие работы только после получения согласования Застройщика и/или эксплуатирующей организации с соблюдением действующего законодательства, включая СНиПы, технические регламенты и иные применимые акты.
 - 5.2.5. После получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче, в соответствии с п. 4.1.3 настоящего Договора, и в день подписания Передаточного акта Объекта (-ов) долевого строительства заключить по форме и ставкам, предложенным эксплуатирующей организацией, выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию Объектом (-ами) долевого строительства, содержанию Общего

имущества Объекта недвижимости в составе Базы отдыха и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией (далее также – «**Договор управления**»), которая будет осуществлять функции по управлению и эксплуатации Базы отдыха, в т.ч. Объекта недвижимости. При этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником долевого строительства и эксплуатирующей организацией Договора управления и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией Договора управления, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг эксплуатирующей организации, также затраты на содержание Общего имущества, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

- 5.2.6. Нести расходы пропорционально Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства по управлению, техническому обслуживанию и содержанию Объекта недвижимости и оплачивать коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, с даты приемки Объекта (-ов) долевого строительства по Передаточному акту. В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Общей площади Объекта (-ов) долевого строительства, в течение пятнадцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.
- 5.2.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (-ов) долевого строительства (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости), расходы, связанные с услугами организаций технической инвентаризации и кадастрового учета, регистрацией права собственности в ЕГРН и другие расходы.
- 5.2.8. Незамедлительно уведомить Застройщика в письменном виде (в соответствии с п. 13.4 настоящего Договора) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов, других обстоятельствах и фактах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия, а все действия, совершенные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре реквизитам или измененным реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства, считаются совершенными Застройщиком должным образом.
- 5.2.9. В срок не более 2 (двух) месяцев с даты подписания Сторонами Передаточного акта Объекта (-ов) долевого строительства произвести все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект (-ы) долевого строительства в ЕГРН.
- 5.2.10. С момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства, к Участнику долевого строительства от Застройщика в силу закона частично переходят право аренды Земельного участка (из Договора аренды земельного участка № 4900005081 от 24 февраля 2009 года, заключенного между Муниципальным образованием город-курорт Сочи и Застройщиком, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 08.04.2009г. за № 23-23-50/014/2009-583 (далее – «**Договор аренды Земельного участка**»)), а также обязанности из Договора аренды Земельного участка в части, пропорциональной площади приобретенного (-ых) в собственность Участником долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства. В связи с этим, с момента государственной регистрации своего права собственности на Объект (-ы) долевого строительства, Участник долевого строительства обязан, в том числе, уплачивать арендную плату по Договору аренды Земельного участка в соответствующей части.
- 5.2.11. Стороны договорились, что до момента надлежащего оформления прав Участника долевого строительства на Земельный участок (путем заключения дополнительного соглашения к Договору аренды Земельного участка, или путем заключения нового договора аренды

Земельного участка, или иным путем в соответствии с требованиями законодательства и уполномоченных органов) Участник долевого строительства настоящим поручает и уполномочивает Застройщика уплачивать арендную плату арендодателю по Договору аренды Земельного участка за Участника долевого строительства.

- 5.2.12. В свою очередь, Участник долевого строительства обязан возмещать расходы Застройщика по уплате арендной платы за него, начиная с даты государственной регистрации в ЕГРН права собственности Участника долевого строительства на Объект (ы) долевого строительства и до даты государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору аренды Земельного участка (или нового договора аренды Земельного участка или иного договора), в соответствии с которым Участник долевого строительства будет зарегистрирован в качестве соарендатора (или собственника) Земельного участка. Размер суммы возмещения будет рассчитываться Застройщиком в одностороннем порядке путем умножения размера доли Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта на сумму арендной платы за Земельный участок для Застройщика на соответствующий календарный год. Указанные суммы возмещения Участник долевого строительства уплачивает в порядке, установленном в п.3.4 настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика соответствующего счета на оплату, направленного в соответствии с п.13.4 настоящего Договора.
- 5.2.13. Участник долевого строительства обязан в кратчайшие сроки (но в любом случае не позднее чем в течение 5 месяцев с даты государственной регистрации в ЕГРН права собственности Участника долевого строительства на Объект (ы) долевого строительства) совершить все действия, необходимые для регистрации в ЕГРН прав Участника долевого строительства на Земельный участок (аренды или собственности), в том числе, без ограничений, обратиться с соответствующими заявлениями и пакетами документов в уполномоченные органы и организации, заключить соответствующее соглашение (договор), уплачивать государственную пошлину за осуществление регистрационных действий и т.д.
- 5.2.14. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на вступление в Договор аренды Земельного участка (или в иной договор аренды Земельного участка) любых иных правообладателей помещений и объектов недвижимого имущества Базы отдыха. Участник долевого строительства обязан компенсировать все убытки Застройщика, возникшие вследствие невыполнения Участником долевого строительства каких-либо из своих обязанностей, установленных в пунктах 5.1.10-5.1.12 настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

- 5.2.1. В случаях, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ, потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта (-ов) долевого строительства в разумный срок.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в абз.1 п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично либо представителем Участника долевого строительства по нотариально удостоверенной доверенности;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, но в любом случае не менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий, требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

- 5.2.2. Производить работы по отделке Апартаментов (-ов) только после его приемки Участником долевого строительства от Застройщика путем подписания Участником долевого строительства Передаточного акта, а также после подписания Участником долевого строительства соответствующих договоров о предоставлении коммунальных услуг, Договора

управления с эксплуатирующей организацией, в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Не производить отделку Машино-мест.

- 5.3. Участник долевого строительства не вправе:
 - 5.3.1. Совершать действия, предусмотренные подп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.
 - 5.3.2. Изменять конструктивные элементы Объекта (-ов) долевого строительства и/или Объекта недвижимости и/или Базы отдыха, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Участником долевого строительства Передаточного акта соответствующего Объекта долевого строительства.
 - 5.3.3. Проводить в Объекте (-ах) долевого строительства и в Объекте недвижимости работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку либо замену остекления, установку снаружи здания любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в местах специально для этого не предназначенных. Проводить работы, вносить изменения, затрагивающие внешний вид мест общего пользования и Общего имущества.
 - 5.3.4. Производить замену входной двери в Апартамент (-ы).
 - 5.3.5. Вносить изменения в конструктив инженерных систем и конструкций, в архитектурный облик Объекта недвижимости, мест общего пользования.
 - 5.3.6. До ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости посещать любые помещения Объекта недвижимости и/или Базы отдыха самостоятельно без сопровождения представителей Застройщика или без письменного согласия Застройщика. Застройщик не несет ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу Участника долевого строительства и/или иных лиц, посещавших Объект недвижимости с ведома Участника долевого строительства, в нарушение запрета, установленного в настоящем пункте.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта (-ов) долевого строительства Застройщиком и принятие его (их) Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Передаточного акта, составленного по форме Застройщика.
- 6.2. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п.2.4 Договора срока передачи Объекта (-ов) долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении реконструкции (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта (-ов) долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

В указанном сообщении Застройщик указывает также следующую информацию:

- день (или дни) и время начала осмотра и передачи Объекта (-ов) долевого строительства;
- контактная информация представителей Застройщика.

Сообщение направляется в порядке, определенном п.13.5 Договора.

- 6.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня начала осмотра, указанного в сообщении, Участник долевого строительства обязан приступить к осмотру и принятию Объекта (-ов) долевого строительства в присутствии уполномоченного представителя Застройщика. Одновременно с подписанием Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи от Апартамента (-ов).
- 6.4. В случае обнаружения в процессе осмотра Объекта (-ов) долевого строительства его несоответствия условиям Договора, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом представителю Застройщика, принимающему участие в передаче соответствующего Объекта долевого строительства, и потребовать от Застройщика до подписания Передаточного акта составления акта с указанием несоответствий. В этом случае Застройщик обязан в разумный срок принять меры

к безвозмездному устранению выявленных несоответствий (дефектов). Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного акта до устранения Застройщиком указанного несоответствия, если такое несоответствие (дефект) является несущественным, при этом в Передаточном акте указывается перечень несоответствий и срок их устранения. Стороны согласовали, что несущественными дефектами (несоответствиями) являются такие дефекты (несоответствия), которые не влияют на характеристики Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Договоре, а также любые дефекты и несоответствия, которые не перечислены в п. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

- 6.5. Одновременно с подписанием Передаточного акта (в том числе в порядке, указанном в п.6.7 Договора) у Участника долевого строительства возникает обязанность нести бремя содержания Объекта (-ов) долевого строительства, а также Общего имущества Объекта недвижимости, соразмерно приобретаемой доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта недвижимости.
- 6.6. Застройщик обязан с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и до передачи управления Объектом недвижимости (и Базой отдыха) эксплуатирующей организации организовать надлежащее обслуживание и содержание Объекта недвижимости (и Базы отдыха) и обеспечить оказание коммунальных услуг приобретателям Объектов долевого строительства.
- 6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта (-ов) долевого строительства в срок, предусмотренный в п.6.3 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня окончания срока, предусмотренного в п.6.3 Договора, вправе составить и подписать односторонний Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем по истечении двух месяцев после наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.4 Договора.

При этом риск случайной гибели и/или повреждения Объекта (-ов) долевого строительства и бремя его (их) содержания (п.6.5 Договора) признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных пунктом 6.7 одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения п.13.5 Договора.
- 6.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми в соответствии со строительными нормами и правилами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их проектного расположения, Общая площадь Объекта (-ов) долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора. При этом такое отличие не является нарушением требований к качеству Объекта (-ов) долевого строительства или нарушением каких-либо иных положений настоящего Договора.
- 6.9. Стороны установили, что допускается изменение площади какой-либо части Апартаментов (-ов) нежилого помещения или вспомогательного помещения, или террасы по сравнению с указанной в Договоре площадью таких частей Апартаментов (-ов) за счет обратного изменения площади другой части нежилого помещения или вспомогательного помещения, или террасы, при условии, что общая площадь всех частей нежилого помещения или вспомогательного помещения, террасы Апартаментов (-ов) не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое превышение составляет 5 и более процентов от Проектной площади.
- 6.10. В случае досрочного ввода Базы отдыха (в т.ч. Объекта недвижимости) в эксплуатацию (и при условии наличия у Застройщика, оформленного в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Базы отдыха), Стороны согласились, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта (-ов) долевого строительства Участнику долевого строительства. В этом случае Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства не ранее 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию сообщение о завершении строительства Базы отдыха (в т.ч. Объекта недвижимости) и о готовности Объекта (-ов) долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости

принятия Объекта (-ов) долевого строительства в сроки, установленные в п.6.3 Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства (п.6.7 Договора). При выполнении вышеуказанных условий Участник долевого строительства обязан досрочно принять Объект (-ы) долевого строительства у Застройщика в соответствии с процедурой, изложенной в пп.6.3-6.6 Договора.

- 6.11. В случае возникновения между Застройщиком и Участником долевого строительства споров по поводу несоответствия Объекта (-ов) долевого строительства условиям Договора или иным обязательным требованиям, и если такой спор не был урегулирован Сторонами путем переговоров в течение 10 (десяти) рабочих дней, то, по требованию любой из Сторон, должна быть назначена независимая экспертиза. Оплату услуг экспертизы производит Сторона, которая потребовала назначения экспертизы. Заключение указанной экспертизы обязательно для исполнения Сторонами.
- 6.12. После завершения всех взаиморасчетов по Договору Стороны вправе на свое усмотрение отразить эти сведения в Передаточном акте или подписать Акт исполнения финансовых обязательств.
- 6.13. После подписания Сторонами Передаточного акта и Акта исполнения финансовых обязательств Участник долевого строительства самостоятельно обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для проведения государственной регистрации своего права собственности на Объект (-ы) долевого строительства.
- 6.14. Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства в ЕГРН, несет Участник долевого строительства.
- 6.15. По поручению Участника долевого строительства Застройщик (уполномоченный Застройщиком представитель) на основании отдельного договора может оказать Участнику долевого строительства услугу по подготовке необходимых документов и представлению интересов Участника долевого строительства в регистрирующем органе с целью государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект (-ы) долевого строительства в ЕГРН.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Объект (-ы) долевого строительства должен (должны) соответствовать требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Объекта недвижимости (Базы отдыха), в том числе, свидетельством надлежащего качества выполнения всех соответствующих проектных и строительных работ и надлежащего качества Объекта (-ов) долевого строительства, Объекта недвижимости и Базы отдыха в целом, является Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.
- 7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта (-ов) долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока на Объект (-ы) долевого строительства, установленный в п.7.4 настоящего Договора.
- 7.4. Гарантийный срок на Объект (-ы) долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства и Объекта недвижимости, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта Объекта долевого строительства. Требования в связи с ненадлежащим качеством материалов, оборудования, комплектующих изделий Объекта (-ов) долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их

изготовителем, предъявляются в течение гарантийного срока, установленного изготовителем.

- 7.5. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта (-ов) долевого строительства, Общего имущества в Объекте недвижимости, ремонтировать Объект (-ы) долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом (-ами) долевого строительства, поддерживать Объект (-ы) долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в них уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Апартаменте (-ах), обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии/террасы, не осуществлять хранение сезонных шин, инструментов и иного имущества на Машино-месте (-ах), кроме хранения транспортного средства и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту (-ам) долевого строительства и Общему имуществу в Объекте недвижимости (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены и т.д.).
- 7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта (-ов) долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта (-ов) долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта (-ов) долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его (их) ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 7.7. Гарантия на Объект (-ы) долевого строительства, указанная в п.7.4, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Объекте (-ах) долевого строительства или Объекте недвижимости (далее – «**Дефект**») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства и общих помещений и Общего имущества Объекта недвижимости, а также на случаи установки и использования Участником долевого строительства электробытовых приборов и сантехнического оборудования с нарушением правил их установки и эксплуатации; замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и (или) третьими лицами изделий, оборудования, конструкций Объекта долевого строительства, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по Передаточному акту; аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и (или) третьих лиц; использования Участником долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства не по назначению, а также на Дефекты, которые произошли вследствие нормального износа Объекта недвижимости, Базы отдыха или их частей.
- 7.8. При выявлении Дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.
- 7.9. Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного сообщения, указанного в п. 7.8 настоящего Договора. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.
- 7.10. Если Дефект может привести к ухудшению качества Объекта (-ов) долевого строительства или Объекта недвижимости, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом N 214-

ФЗ и указанные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

- 8.2. В случае нарушения установленного разделом 3 настоящего Договора срока(ов) внесения платежа(ей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (-ов) долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 8.4. В случаях прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.8 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от Цены Договора в срок в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.
- 8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.2., 5.3.2., 5.3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в срок 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект (-ы) долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект (-ы) долевого строительства в первоначальное состояние, при этом, помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта (-ов) долевого строительства в первоначальное состояние. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, специального оформления согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется, поскольку настоящим Участник долевого строительства предоставляет указанное согласие на проведение Застройщиком (и/или привлеченными им лицами) восстановительных работ Объекта (-ов) долевого строительства.
- 8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных в п.5.1.11 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 1% (одного процента) от суммы задолженности Участника долевого строительства за каждый день просрочки.
- 8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных в п.5.1.12 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый день просрочки.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в ЕГРН и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
- 9.2. Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
 - 9.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта (-ов) долевого строительства в предусмотренный Договором срок.
 - 9.2.2. Неисполнение Застройщиком обязательств по устранению Дефектов в сроки, предусмотренные Договором.
 - 9.2.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта (-ов) долевого строительства; существенными признаются недостатки, которые делают Объект (-ы) долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

- 9.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
- 9.3.1. Существенного изменения Проектной документации; при этом Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение Проектной документации, которое привело к:
- изменению местоположения Объекта (-ов) долевого строительства на поэтажном плане;
 - увеличению этажности Объекта недвижимости;
 - существенному изменению размера Объекта долевого строительства; при этом Стороны договариваются, что существенным изменением размера Объекта долевого строительства является уменьшение или увеличение общей фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора, более чем на 5 % (пять процентов). Иные изменения вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию и не являются существенными.
- 9.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 9.4.1. Просрочки внесения всей суммы платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.
- 9.4.2. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения всей суммы платежей, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме более чем 3 (Три) раза в течение 12-ти (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.
- 9.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, направленного другой Стороне в соответствии с правилами, изложенными в п.13.4 Договора.
- 9.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным в п.п.9.2, 9.3 Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 214-ФЗ. Если в течение срока, установленного ФЗ № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, они подлежат возврату в порядке, предусмотренном в п.13.6 Договора.
- 9.7. Стороны признают, что в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
- 9.8. В случае наличия оснований, предусмотренных п.9.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор при условии соблюдения следующей процедуры:
- 9.8.1. Застройщик обязан не позднее 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора направить в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.
- 9.8.2. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при условии соблюдения п.13.5 Договора Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.9.4 Договора.
- 9.8.3. Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения

Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, их возврат Застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном в п.13.6 Договора.

- 9.9. В соответствии с п.1 ст.450 Гражданского кодекса РФ Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами в Соглашении о расторжении настоящего Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только при получении письменного согласия Застройщика.
- 10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.
- 10.3. Оформление уступки прав по настоящему Договору оформляется путем составления трехстороннего соглашения между предыдущим Участником долевого строительства (цедентом), новым Участником долевого строительства (цессионарием) и Застройщиком. Застройщик вправе установить плату за предоставление своего согласия на уступку прав (перевод долга) по Договору. Указанное в настоящем пункте соглашение об уступке (перевод долга) вступает в силу после его государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.
- 10.4. Уступка Участником долевого строительства своих прав по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства или оформления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора в ЕГРН у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будет находиться Объект (-ы) долевого строительства, право аренды Земельного участка и реконструируемый (создаваемый) на этом Земельном участке База отдыха (в т.ч. Объект недвижимости).
- 11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства он считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.
- 11.3. С даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 6 настоящего Договора, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом нежилые помещения, входящие в состав Объекта недвижимости и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 11.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных ФЗ № 214-ФЗ.

- 11.5. Стороны, основываясь на положениях ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ настоящим устанавливают право Застройщика без получения какого-либо иного, за исключением данного, согласия со стороны Участника долевого строительства, передать в залог банку право на Земельный участок и/или земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на реконструкцию Базы отдыха, в состав которой входят Объект недвижимости и Объекты долевого строительства, а также инженерные сети, коммуникации и благоустройство прилегающей территории. Участник долевого строительства, в свою очередь, соглашается и подтверждает свое согласие на предоставление данного права Застройщику.
- 11.6. С учетом положений ст. 488 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства согласен, что в случае, если Объект (-ы) долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства по Передаточному акту до уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме, то в отношении Объекта (-ов) долевого строительства у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Объект (-ы) долевого строительства Участником долевого строительства.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
- 12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 12.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору
- 12.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.2. настоящего Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления указанных в пункте 12.2. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств, характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора. Застройщику предоставляется право такого извещения Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации в сети Интернет на сайте Застройщика
- 12.6. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Все изменения и дополнения к Договору совершаются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации в ЕГРН и вступают в силу после такой регистрации.

- 13.2. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка Сторон по нему утрачивают силу.
- 13.3. Застройщик при условии строгого соблюдения нормативных требований в области защиты персональных данных имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия либо до письменного отзыва Участником долевого строительства такого согласия, направленного в адрес Застройщика.

- 13.4. Любое сообщение по Договору должно быть передано другой Стороне лично под расписку или направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя корреспонденции, указанному в п. 14 Договора. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления, сообщения, предусмотренные настоящим Договором, направленные Застройщиком, считаются полученными Участником долевого строительства по истечении десяти календарных дней с даты направления Отправления Застройщиком по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, в том числе и в случае, если оператором почтовой связи любое из указанных Отправлений будет возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или с сообщением об истечении срока хранения Отправления органами почтовой связи. В таком случае, по истечении указанного в настоящем пункте десятидневного срока, начнется течение сроков, в которые Участник долевого строительства обязан совершить соответствующие действия, предусмотренные настоящим Договором.

При этом Стороны установили, что отсутствие ответа на обращение Застройщика (Участника долевого строительства) признается согласием, в том числе на расторжение Договора в порядке, установленном п. 9.4 Договора. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения требований п. 9.7, 13.5 Договора.

- 13.5. Все действия Застройщика, требующие обязательного уведомления Участника долевого строительства, осуществляются, в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.13.4 Договора, либо оператором почтовой связи ценное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п.14 почтовому адресу.
- 13.6. Возврат Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, при отсутствии письменного обращения (заявления) Участнику долевого строительства в указанный срок, осуществляется путём зачисления этих денежных средств не позднее дня, следующего за рабочим днём после истечения указанного срока, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чём сообщается Участнику долевого строительства.

Стороны соглашаются, что если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

- 13.7. Любые выплаты по Договору производятся Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством России. При этом обязательство по выплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 13.8. Следующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:
- Приложение №1. План Объекта долевого строительства.
 - Приложение №1А План Базы отдыха с указанием расположения Объекта недвижимости в составе Базы отдыха.
 - Приложение №2. Расположение Объекта долевого строительства на плане этажа
 - Приложение №3. Перечень Общего имущества
 - Приложение №4 График финансирования.
 - Приложение №5 Перечень видов работ, выполняемых в Объектах долевого строительства
- 13.9. Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.
- 13.10. Стороны обязаны в письменном виде в течение 5 (Пяти) рабочих дней информировать друг друга (направив соответствующее сообщение) об изменении своих адресов и реквизитов, указанных в п.14 Договора, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение сообщений, направляемых этой Стороне.
- 13.11. Договор составлен и подписан Сторонами в 3-х (Трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 1-му (Одному) для каждой Стороны и 1 (Один) экземпляр для регистрирующего органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего Договора в ЕГРН.
- 13.12. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров в течение 20 (двадцати) календарных дней, Стороны передают разрешение спорного вопроса в суд в установленном законом порядке.
- 13.13. Местом исполнения настоящего Договора является Центральный район города Сочи Краснодарского края.
- 13.14. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.
- 13.15. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, оформленной путем заключения настоящего Договора, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Участник долевого строительства заверяет Застройщика о том обстоятельстве, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и

обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что им получены все необходимые одобрения, согласования и согласия (в том числе, без исключений, согласие супруга (супруги)), требуемые для заключения, действительности и отсутствия оснований для оспаривания настоящего Договора.

- 13.16. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной (включая, но не ограничиваясь Проектную документацию, является конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
- 13.17. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является и не может являться основанием для изменения настоящего Договора, одностороннего отказа от его исполнения какой-либо Стороной и его расторжения.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:Общество с ограниченной
ответственностью «ТЕОНА»**

Участник долевого строительства

Адрес места нахождения: 121353, Москва,
ул. Беловежская, д. 4

ФИО, паспортные данные, адрес электронной
почты, телефон, банковские реквизиты

ОГРН 1027709003211

ИНН 7709382169

КПП 773101001

р/с 40702810838260017400

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

_____ А.Л. Мирский