

ДОГОВОР № М-___-___/20__
участия в долевом строительстве
Краснодарский край, город Сочи

« _____ » _____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Моравия» ОГРН 1172375106826, ИНН 2320253822, КПП 232001001, зарегистрированное 26 декабря 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №7 по Краснодарскому краю, в лице **Директора Невзоровой Анны Владимировны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и
Гражданин/ин Российской Федерации _____

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего договора используемые термины имеют следующее значение.

1.1.1. **Договор** – настоящий договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем, и зарегистрированные в установленном законом порядке.

1.1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке Апартаментов на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, индивидуальный предприниматель, выступающее стороной по настоящему договору, вносящее Застройщику собственные и/или кредитные и иные денежные средства для строительства Апартаментов на условиях настоящего договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок площадью 23217 (двадцать три тысячи двести семнадцать) кв. м., с кадастровым номером 23:49:0302031:36, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, Курортный проспект 96г, принадлежащий Застройщику на праве аренды сроком до 05.06.2051 года, на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900003731 от 21.12.2005 года, Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.02.2018 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.02.2018 года сделана запись регистрации № 23:49:0302031:36-23/050/2018-11.

1.1.5. **Здание - Блок** ____, состоящий из блок-секций _____, переменной этажностью, где _____ - 9 этажей; ____ - 4 этажа, строительство которого ведет Застройщик, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302031:36, расположенном по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 96 г, входящий в соответствии с проектной документацией в состав объекта строительства «**Апартаменты**»: **Блок 1, Блок 2, Блок 3, Автостоянка 1, Автостоянка 2.**

1.1.6. **Объект долевого строительства** - нежилое помещение – номер (апартамент), подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартаментов и входящего в его состав Здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.7. **Разрешение на строительство** – документ, который дает Застройщику право осуществлять строительство Апартаотеля и входящего в его состав Здания. Разрешение на строительство выдано Администрацией города Сочи 16 января 2018 года № RU-23-309-6972-2018.

1.1.8. **Летние и иные помещения** - расположенные в Здании непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры.

1.1.9. **Общая приведенная площадь** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, утвержденная Сторонами настоящего договора, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, площадь Летних помещений. При определении Общей приведенной площади применяются следующие понижающие коэффициенты для Летних помещений: для лоджий – 0,5, для балконов 0,3, для террас – 0,3, для веранд – 1,0.

1.1.10. **Общая проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, утвержденная Сторонами на день подписания настоящего договора, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования и Летних помещений.

1.1.11. **Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, площадь Летних помещений, которая определяется по завершении работ в Здании на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учёт.

1.1.12. **Цена Договора** – сумма всех денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства, НДС не облагается, которая определена как произведение цены единицы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и соответствующей Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

1.1.13. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве- подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.14. **Проектная декларация**- официальный документ Застройщика, представленный в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: www.moraviasochi.ru и включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, а также иную информацию в соответствии с требованиями законодательства РФ. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.1.15. **Положительное заключение** от 12.04.2018 года № 69-04-3936/18 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание входящее в состав объекта строительства «Апартотель» по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, проспект Курортный, 96г (далее - Здание) и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартотеля передать входящий в его состав Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях предусмотренных договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Апартотеля.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

Наименование помещения	номер (апартамент)
Назначение	нежилое
Блок/блок-секция	_/_
Строительный номер	
Этаж	

Общая проектная площадь с учетом площади Летних помещений- _____ (кв. м.)	
Общая проектная площадь без учета площади Летних помещений- _____ (кв. м.)	
Проектная площадь Летних помещений - _____ (общая/с пониж. коэффициентом ____). (кв. м.)	___/___
Общая приведенная площадь (кв. м)	
Количество комнат	
Проектная площадь комнаты (кв. м.)	
Проектная площадь санузла (кв. м.)	

2.2.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения внутриквартирных перегородок, с выделением стен санузла.

2.3. Основные характеристики Здания, входящего в соответствии с проектной документацией в состав объекта строительства «Апартотель».

- Блок-__

- Блок - секции: _____переменной этажностью, где _____ - 9 этажей; _____ - 4 этажа

- Общая площадь Здания – _____ кв. м.

-Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

- Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

- Класс энергоэффективности: В (высокий); Сейсмостойкость: 8 баллов.

2.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Апартотеля в эксплуатацию - 31 декабря 2020 года.

2.5. Месторасположение Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 1 «Местоположение Объекта долевого строительства на этаже» и в Приложении № 2 «Техническое описание и план Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

2.6. Окончательная площадь, номер, адрес, наименование Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод Апартотеля в эксплуатацию и входящего в его состав Здания, по данным технической инвентаризации и будут указаны в акте приема-передачи. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартотеля, и входит в состав указанного объекта капитального строительства.

2.7. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, в обременении у третьих лиц не находится.

2.8. Право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего договора, возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2.9.У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества Здания, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

2.10. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что лично ознакомлен до заключения настоящего договора с полным содержанием проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Апартотеля и входящего в его состав Здания, и изменениями к ней. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося нежилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве.

2.11. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре,

всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, которая составляет сумму в размере _____ (_____) рублей. НДС не облагается.

3.2. Цена настоящего договора определена как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства с учетом понижающего коэффициента площади летних помещений, умноженной на цену 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

3.3. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства в размере 95 % (девяносто пять процентов) от Цены договора и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% (пяти процентов) от Цены договора.

3.4. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора в следующем порядке:

3.4.1. Сумма денежных средств в размере 5% (пяти процентов) от Цены договора, что составляет _____ (_____) рублей, является оплатой услуг Застройщика (вознаграждение), и уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, в безналичном порядке по следующим банковским реквизитам: **расчетный счет № 40702810130060000457 Юго-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, к/с 3010181060000000602, БИК 046015602;**

3.4.2. Сумма денежных средств в размере 95 % (девяносто пять процентов) от Цены договора что составляет _____ (_____) рублей, является возмещением затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, и уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, в безналичном порядке по следующим банковским реквизитам: **специализированный банковский счет № 40702810730060006660 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, к/сч. 3010181060000000602, БИК 046015602,** в следующем порядке:

3.4.2.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов согласно настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Возмещение затрат на строительство по Договору № 3М-__-___/20__ участия в долевом строительстве от «__» _____ г. НДС не облагается» и «Вознаграждение за услуги Застройщика по Договору №3М-__-___/20__ участия в долевом строительстве от «__» _____ г. НДС не облагается»**

3.6. Цена договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением изменения фактической площади Объекта долевого строительства, произведенной по результатам обмеров органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, проведенных для целей постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

3.6.1. Если на основании данных технической инвентаризации/кадастровых работ будет установлено увеличение Фактической площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице

между Ценой договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, и Ценой договора, рассчитанной из произведения Фактической площади Объекта долевого строительства и цены 1 квадратного метра общей приведенной площади, указанной в п. 3.2. настоящего договора. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания с указанием расчета доплаты денежных средств, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется без заключения Дополнительного соглашения к настоящему договору на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении, в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение Фактической площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между Ценой договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора и Ценой договора, рассчитанной из произведения Фактической площади Объекта долевого строительства и цены 1 квадратного метра общей приведенной площади, указанной в п. 3.2. настоящего договора. Расчет суммы возврата денежных средств указывается в уведомлении о завершении строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания, которое Застройщик направляет Участнику долевого строительства. Возврат осуществляется без заключения Дополнительного соглашения к настоящему договору, в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного заявления о перечислении указанных денежных средств с указанием расчетного счета для перечисления, но не позже дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в случае внесения Застройщиком изменений и дополнений в техническую характеристику Объекта долевого строительства, установленную в Приложении №2 к настоящему договору;

3.8. Стороны согласовали, что в случае, если по окончании строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Выполнить все работы по созданию Здания, входящего в состав объекта строительства «Апартаментов» и вводу в эксплуатацию Апартаментов собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих выданное в установленном порядке свидетельство о допуске к производству работ, если наличие свидетельства о допуске обязательно для производства соответствующих видов работ.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартаментов и входящего в его состав Здания, в соответствии с техническими характеристиками, согласно Приложению №2 к настоящему договору.

4.1.3. В случае если строительство (создание) Здания, входящего в состав объекта строительства «Апартаментов» не может быть завершено в установленный пунктом 2.4. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать ответ не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого предложения. Порядок заключения дополнительного соглашения либо отказа от его подписания регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц до наступления указанного в пункте 4.1.2. договора срока передачи Объекта, уведомить Участника долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

4.1.5. Устранить недостатки и дефекты Объекта долевого строительства, обнаруженные в ходе его строительства и приемки-передачи его Участнику долевого строительства.

4.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений, за исключением Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

4.2.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в формировании пакета документов и подаче его на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.5. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Здания, получить разрешение на ввод в эксплуатацию Апартаментов и входящего в его состава Здания, и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

4.3. Обязанности Участника долевого строительства:

4.3.1. Оплатить Цену договора, в порядке, установленном настоящим договором.

4.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания, и о готовности Объекта долевого строительства, приступить к его принятию по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

4.3.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора и за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы по изготовлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в Цену договора, и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

4.3.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Объекту долевого строительства. После получения документа, подтверждающего право собственности, предоставить его копию Застройщику в течение 10 рабочих дней.

4.3.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутренних перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не производить в Объекте долевого строительства и в самом Здании работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего пункта договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в том числе уплатить Застройщику штраф в размере 20% (двадцать процентов) от Цены договора.

4.3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

4.4.4. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Здание.

5.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 5.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе **потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок**. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона о долевом строительстве, Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по настоящему договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта долевого строительства. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве, Участником долевого строительства применяться не могут.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных

обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартаментов и входящего в его состав Здания, но не позднее 30 июня 2021 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Апартаментов и входящего в его состав Здания.

6.3. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (по тексту – Инструкция по эксплуатации).

6.4. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления, установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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.

6.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Апартаментов и входящего в его состав Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего договора срока, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

6.7. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 7.2. настоящего договора, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 6.1. настоящего договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Апартаментов и входящего в его состав Здания, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона о долевом строительстве, и ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

Настоящий пункт договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора, предусмотренное пунктом 10.7. настоящего договора.

6.8. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, а также на часть земельного участка под Зданием соразмерно площади Объекта долевого строительства.

6.9. Встроенные помещения общественного назначения (за исключением, помещений в данном здании, не являющихся частями апартаментов (номеров) и предназначенных для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества Здания и предназначены для коммерческого использования Застройщиком.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с Законом о долевом строительстве и действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если участником является физическое лицо (гражданин), предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 2% (два процента) от Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего договора. Если Участником долевого строительства на момент подачи заявления о расторжении настоящего договора, уплачена Цена договора в полном объеме или в части, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически уплаченную денежную сумму, с правом удержания неустойки в размере 2% (два процента) от Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты заключения сторонами Соглашения о расторжении настоящего договора.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства право аренды на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Здание, входящее в состав объекта строительства «Апартотель».

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств по настоящему договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и (или) настоящим договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по настоящему договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку.

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему договору обязан передать Застройщику один экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

8.4. Участником долевого строительства уступка прав требований по договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

8.5. Стороны предусмотрели, что если Участником долевого строительства или новым дольщиком по настоящему договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику долевого строительства или новому дольщику по настоящему договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства по настоящему договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником долевого строительства и/или на суммы, перечисленные Участником долевого строительства с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника долевого строительства по настоящему договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником долевого строительства Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Здания, входящего в состав объекта строительства «Апартотель», энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в пункте 1.1.4. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.1.4. настоящего договора, образование земельного участка, в отношении которого у Участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

9.2. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде права аренды на земельный участок, указанного в п.1.1.4. настоящего договора, при условии, что изменение площади земельного участка связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника долевого строительства не будет распространяться на иные, за исключением Здания, строения и сооружения, возведенные на земельном участке, указанном п. 1.1.4. настоящего договора.

9.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.1.4. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при

передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Апартаментов и входящего в его состав Здания в эксплуатацию.

9.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Здания входящего в состав объекта строительства «Апартаменты» и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, собственником которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания, входящего в состав объекта строительства «Апартаменты» к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

9.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта долевого строительства (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества в Здании, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

9.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в установленный пунктом 6.5. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст.8 Закона о долевом строительстве), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Здания, входящего в состав объекта строительства «Апартаменты» соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Здания за период с момента истечения срока, установленного настоящим договором для подписания акта приема-передачи, до момента фактической передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

9.9. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства считается перешедшим на Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных Законом о долевом строительстве, действующим законодательством РФ и настоящим договором.

10.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта долевого строительства (пункт 5.4. настоящего договора);

3) в иных случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

10.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства, после выполнения Сторонами условий, предусмотренных пунктом 7.4. настоящего Договора.

10.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом о долевом строительстве.

10.6. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 10.3. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, а в случае расторжения настоящего договора по требованию

Участника долевого строительства в судебном порядке - в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты в размере, установленном Законом о долевом строительстве.

10.7. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае просрочки Участником долевого строительства внесения оплаты Цены договора в течение более чем два месяца.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона о долевом строительстве. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

10.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных пунктом 10.7. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

10.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора, (при наличии оснований для одностороннего отказа) настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.11. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации, этих дополнительных соглашений, несет Сторона, выступившая инициатором подписания последних.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1. настоящего договора обстоятельств, Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств известить другую Сторону.

11.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более шести месяцев, Стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все уведомления по настоящему договору направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением, либо вручаются под роспись лично или доверенному лицу.

12.2. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются и взыскиваются Сторонами до подписания акта приема-передачи.

12.3. Права и обязанности Сторон, вытекающие из настоящего договора, но не урегулированные в нем, а также дополнения и изменения к настоящему договору определяются в дополнительных соглашениях, заключенных в рамках настоящего договора или урегулируются согласно действующему законодательству Российской Федерации.

12.4. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об изменениях реквизитов (фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности, Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной. В случае отсутствия Участника долевого строительства по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом отправлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным Участником долевого строительства со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Застройщика, направившего уведомление, соглашение, требование, акт, иное сообщение Участнику долевого строительства, считаются выполненными во всех указанных в настоящем пункте Договора случаях.

Застройщик размещает изменение какой-либо информации о Застройщике на его официальном сайте www.moraviasochi.ru, в срок и порядке, установленном законодательством РФ.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в настоящем Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий договор при подписании им прочитан и изучен, все условия настоящего договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не нарушает каких-либо его интересов и прав.

12.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

12.8. Любая информация, касающаяся условий настоящего договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.9. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

13. ПОДПИСИ И АДРЕСА СТОРОН:

13.1. Застройщик:

ООО «Моравия»

Юридический адрес: 354000, РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Роз, д. 41, лит. А, пом. 1-4

Фактический адрес и адрес для корреспонденции: 354000, РФ, Краснодарский край, город Сочи, пер. Горького, дом 22, пом. 206

ОГРН 1172375106826, ИНН/КПП 2320253822/232001001,
телефон 8-988 238-11-11 адрес сайта: www.moraviasochi.ru

13.2. Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации _____

Приложения:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на этаже;

Приложение №2 – Техническое описание и план Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор

м.п.

_____/Невзорова А.В.

Участник долевого строительства:

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

Блок: __, блок-секция: ____, этаж: __

Общая площадь Здания – _____ кв. м.

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: В (высокий); Сейсмостойкость: 8 баллов.

Примечание: Объект долевого строительства со строительным номером ____, передаваемый Участнику долевого строительства, выделен серым цветом.

Застройщик:
ООО «Моравия»
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Невзорова А.В.

_____/_____

м.п.

Техническое описание и план Объекта долевого строительства

Адрес: РФ, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, Курортный проспект, 96 г
Апартотель, Блок __, блок-секция: ____, этаж-__
Номер (апартамент) –назначение нежилое, строительный номер-____, количество комнат-__
Общая проектная площадь с учетом площади лоджии - _____ кв. м.
Общая проектная площадь без учета площади лоджии - _____ кв. м.
Проектная площадь лоджии (общая/с пониж. коэффициентом 0,5) - ____ кв. м. / ____ кв. м.
Общая приведенная площадь – ____ кв. м.
Проектная площадь комнаты – ____ кв. м.
Проектная площадь санузла – ____ кв. м.

Нежилое помещение (номер/апартамент) передается Участнику долевого строительства свободной планировки без выполнения внутренних перегородок, с выделением стен санузла, со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- установка входной металлической двери, межкомнатные двери и двери санузла отсутствуют;
- установка окон и балконных дверей, при наличии балконов, лоджий, из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом с отливами и подоконниками;
- стены- монолитный железобетон, частичное блочное заполнение, без штукатурки;
- полы- монолитный железобетон;
- потолок- монолитное перекрытие;
- монтаж системы отопления от поэтажных распределительных коллекторов, без разводки по помещению, без установки прибора учета;
- монтаж системы вентиляции, без разводки по помещению, без вентиляционных решеток;
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения, без разводки по помещению;
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения, без разводки по помещению и без установки сантехоборудования;
- монтаж системы электроснабжения: ввод в помещение электрического кабеля, без разводки по помещению;
- устройство телевизионного ввода в помещение от этажного распределительного щита;
- монтаж слаботочных систем (домофон): прокладка проводов от этажного распределительного щита до ввода в помещение с возможностью подключения устройства с видеосвязью без установки переговорного устройства.

Застройщик:
ООО «Моравия»
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Невзорова А.В.

_____/_____

м.п.